

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
VTRTMP

Monto fijo inicial de la Emisión hasta $20,000,000.00
Primer aumento del monto de la emisión $10,000,000.00

MILLENNIUM PLAZA

RICORP TITULARIZADORA

INVERSIONES SIMCO

Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA
Por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00
Primer aumento del monto de la emisión por US$10,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza – FTIRTMP– se crea con el objeto de desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Millennium Plaza para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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. Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como proyecto de uso mixto, Millennium Plaza, consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta US$20,000,000.00 con la facultad de hacer aumentos del monto de la emisión según se describe en el apartado VI de este Prospecto.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: **1) Serie A:** 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 US$10,000.00; con la facultad de hacer **aumentos del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie** según se describe en el apartado VI de este Prospecto. Y **2) Otras series:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US$10,000.00
Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 2000.
Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años.
Respaldo de la Emisión: El pago de Dividendos de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTRITMP, sirviéndose de la adquisición del Inmueble, planos y permisos que servirá para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCIÓN de Millennium Plaza para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros, definidos en el primer párrafo de este Prospecto y que serán transferidos para el Fondo de Titularización.
Objeto del Proceso de Titularización: De conformidad al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como proyecto de uso mixto, Millennium Plaza, consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto.
Plazo de negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Política de distribución de dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en este Prospecto 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 tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) 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; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados cuarenta y ocho meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día diecisiete del mes de marzo, o el siguiente día hábil; 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 dos por ciento (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. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.
Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.
Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de riesgo: "NIVEL DOS", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.

LOS BIENES DE RICORP TITULARIZADORA, S.A. NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Razones literales:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, en sesión No. JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTMP. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando el aumento del monto fijo de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, por un monto de $10,000,000.00 adicionales, haciendo un total del monto de la emisión de $30,000,000.00, en sesión JD-21/2021, de fecha 09 de diciembre de 2021. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. 13/2018 de fecha 12 de abril de 2018 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-10/2022 celebrada el 04 de marzo de 2022 que autorizó la modificación del Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP por aumento en el monto fijo de la emisión. Resolución del Comité de Emisiones EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Resolución del Comité de Emisiones EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022 donde se autoriza la inscripción del aumento del monto fijo de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Escritura Pública del contrato de titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, otorgado ante los oficios de la Notario Claudia Elizabeth Arteaga Montano, a las diez horas del día 20 de abril de 2018, por 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 clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XVI, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIRTMP
Ricorp Titularizadora, S.A

Originador:
Inversiones SIMCO, S.A. de C.V.

Representante de los Tenedores de Valores:
Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Casa Colocadora: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.

Marzo 2022

II. Contraportada

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:
Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503)2133-3700
Contacto: info@gruporicorp.com

2. Agente Colocador:
Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V.
Dirección: 57 Avenida Norte, No.130, San Salvador.
Sitio web: www.sgbsal.com
Teléfono: (503) 2121-1800
Fax: (503)2260-5578
Contacto: info@sgbsal.com

3. Auditor Externo
Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.
Sitio web: http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: ourrutia@bdo.com.sv

4. Perito Valuador inicial del Inmueble
Nombre: Vilma Guadalupe Guillén de Pacheco
Dirección: No disponible.
Teléfono y Fax: (503) 2260-2014
Contacto: consuval.ggp@integra.com.sv

5. Servicios Notariales:
Nombre: Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

6. Clasificadora de Riesgo:
Nombre: SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO
Dirección: Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Colonia San Benito.
Teléfono: (503) 2243-7419
Contacto: Marco Orantes info@scriesgo.com
Sitio web: www.scriesgo.com

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las ocho horas con treinta minutos del día catorce de marzo de dos mil veintidós. Ante mí, Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y cuatro años de edad, Financista, de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – once cero ocho once – ciento tres – dos, en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA**", que puede abreviarse "FTIRTMP" y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTMP" o "Fondo", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las nueve horas del día veintitrés de febrero de dos mil veintidós, ante los oficios notariales de la licenciada Lidia Beatriz Santacruz Sánchez, inscrito en el Registro de Comercio al número **CINCUENTA Y DOS** del libro **DOS MIL CIENTO SIETE** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, del cual consta que el licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de RICORP TITULARIZADORA, S.A., para ejercer todos los actos correspondientes al giro ordinario de sus negocios, pudiendo además celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas en el mandato y para la buena administración de la sociedad y de los Fondos de Titularización, en el mencionado poder, la notario autorizante dio fe de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; asimismo, la notario autorizante dio fe de la personería jurídica del Representante Legal de la Sociedad y de la existencia legal de la misma; y **b)** Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las diez horas del día veinte de abril de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión y presentada en este prospecto es veraz, precisa y completa. Asimismo, declara el compromiso de mantener, en todo momento, durante la vigencia de la emisión, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la ley para fines del registro de la emisión del Fondo de Titularización antes referido a administrar por su representada. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.**



III. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

Antiguo Cuscatlán, 07 de marzo de 2022

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, primer Fondo de Titularización de Inmuebles en el mercado bursátil de El Salvador, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de hasta USD$30,000,000.00, luego de autorizado el primer aumento del monto fijo de la emisión en marzo 2022.

Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Millennium Plaza para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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.

Este prospecto le presenta la información financiera proyectada del Fondo de Titularización de Inmuebles, así como las características de los Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al mismo.

Los valores de titularización le ofrecen una alternativa atractiva para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable con una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Atentamente,

Remo José Martín Bardi Ocaña
Apoderado General Administrativo
Ricorp Titularizadora, S.A – Administradora del FTIRTMP

RICORP TITULARIZADORA, S.A., Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Boulevard Santa Elena, Calle Alegría,
Colonia Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Tel.: (+503) 2133 – 3700, info@regional-investment.com, www.latitularizadora.com

IV. Índice

II. Contraportada 1
III. Presentación del Prospecto 3
IV. Índice 4
V. Aprobaciones de la Emisión 5
VI. Características de la Emisión 7
VII. Información del Proyecto de Construcción 19
VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 25
IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 26
X. Información de la Titularizadora 28
XI. Información del Originador y Administrador de los activos titularizados 34
XII. Información del Constructor 36
XIII. Información del Supervisor 38
XIV. Custodia y administración de los Activos Titularizados 39
XV. Otros servicios 41
XVI. Factores de Riesgo 42
XVII. Clasificación de Riesgo 46
XVIII. Representante de los Tenedores de Valores 47
XIX. Impuestos y Gravámenes 51
XX. Costos y Gastos 53
Anexos 55
Anexo 1: Características generales del Proyecto de Construcción 57
Anexo 2: Valúo del Inmueble 59
Anexo 3: Permisos 61
Anexo 4: Declaración Jurada de Ricorp Titularizadora, S.A. 63
Anexo 5: Estados Financieros de la Sociedad Titularizadora 65
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y sus bases de proyección 67
Anexo 7: Estudio de Factibilidad Técnico - Económica 69
Anexo 8: Accionista relevante de la sociedad Titularizadora 71
Anexo 9: Informe de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A. 73
Anexo 10: Certificación del accionista relevante del Administrador del Inmueble. 75
Anexo 11: Clasificación de Riesgo 77
Anexo 12: Certificación del accionista relevante del Representante de Tenedores 79

V. Aprobaciones de la Emisión

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A.:

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, en sesión No. JD-07/2018, de fecha once de abril de 2018 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTMP.
- Autorización del aumento del monto fijo de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, por un monto de $10,000,000.00 adicionales, haciendo un total del monto de la emisión de $30,000,000.00, en sesión JD-21/2021, de fecha 09 de diciembre de 2021.

Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones EM-08/2018, de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- Resolución del Comité de Emisiones EM-16/2022, de fecha 15 de marzo de 2022 donde se autoriza la inscripción del aumento del monto fijo de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de
  C.V.

Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, en sesión No. CD-13/2018 celebrada el 12 de abril de 2018.
- Acuerdo de modificación del asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, en sesión No. CD-10/2022 celebrada el 04 de marzo de 2022.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las diez horas del día 20 de abril de 2018, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles. El objeto del Fondo de Titularización es el desarrollo del Proyecto de Construcción de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como

proyecto de uso mixto, Millennium Plaza, consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio.

VI. Características de la Emisión

Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, denominación que podrá abreviarse "FTIRTMP".
Denominación del Originador:	Inversiones SIMCO, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse SIMCO, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar Inversiones Simco.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante también referida como la Titularizadora o la sociedad Titularizadora).
Denominación del Representante de Tenedores:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es "VTRTMP".
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 presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	1. **Monto fijo:** Hasta US$20,000,000.00 dólares de los Estados Unidos de América. 2. **Aumentos del monto de la emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo adoptado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrá 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 el financiamiento total o parcial para la construcción de las diferentes fases del proyecto; **b) Condiciones precedentes**: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de la Fase II u otras Fases, se deberán

cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización y que también se detalla más adelante en este Prospecto.

Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	**1) Serie A:** 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 US$10,000.00; **1.1.) 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 este Prospecto, 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 y a la Bolsa 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. **2) Otras series:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de otras series será de US$10,000.00 y múltiplos de contratación de US$10,000.00.
Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 2000.
Plazo de la emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de colocación.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Transferencia de los valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, “Cedeval”).
Estructuración de los tramos o series a negociar:	La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto

de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual estará formada por veinte títulos de participación; y la serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

1) **Estructuración de nuevos tramos o series.** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en este Prospecto, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en las características de este Prospecto, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

2) **Aviso de colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

Redención de los valores:

Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, 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 noventa 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 quince 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.

Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiesen Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá 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.
La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Interés moratorio El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.

Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en este Prospecto 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 tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
iii) 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;
iv) Fecha de Declaración de Dividendos: la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados cuarenta y ocho meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día diecisiete del mes de marzo, o el siguiente día hábil;
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 dos por ciento

(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.

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

Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval. Dicho procedimiento consiste en:

I. RICORP TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de 3 días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma:
   1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y
   2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos;

II. RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso;

III. Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin;

IV. Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;

V. El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;

VI. Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;

VII. Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en

Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y

VIII. Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Prelación de Pagos: Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble, y de lo establecido en torno a la cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, 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 Financieros. **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.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: **1. En primer lugar**, el pago de Deuda Tributaria; **2. En segundo lugar**, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTMP; **3. En tercer lugar**, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; **4. En cuarto lugar**, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y **5. En quinto lugar,** cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los fondos de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Permuta y de cesión de derechos; y (ii) Capital de trabajo del Fondo.

Negociabilidad de los Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Objeto del proceso de titularización: De conformidad al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como proyecto de uso mixto, Millennium Plaza, consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto.

Respaldo de la emisión: 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 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 este Prospecto; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento:

1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble:

1.1) Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito;

1.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización;

1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta del Inmueble entregará al Originador Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.** El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

2) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.

Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble antes descrito. Además, el objeto del proceso de titularización así integrado será el desarrollo del Proyecto de Construcción de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como proyecto de uso mixto, Millennium Plaza, consistirá en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, y que constará de al menos una fase de construcción, por lo que con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto se procederá en el instrumento en que conste la Permuta a:

A) PERMISOS.

i) El reconocimiento de la existencia de permisos y erogaciones.

Inversiones Simco DECLARARÁ que: 1. El proyecto de construcción de Millennium Plaza a desarrollarse en el inmueble cuenta con los permisos para el inicio de la construcción de la Fase I del proyecto; y 2. Que para la tramitación y obtención de dichos permisos y que son requeridos para llevar a cabo la fase I del proyecto

de construcción, Inversiones Simco ha efectuado pagos, al treinta de junio de dos mil diecisiete, por la cantidad de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

ii) Obligación de reintegro. Por lo anterior, y dado que Ricorp Titularizadora, S.A. recibirá para el Fondo de Titularización la propiedad del inmueble que cuenta con dichos permisos, está última se obligará a reintegrar, con cargo al Fondo de Titularización, a Inversiones Simco la totalidad de los gastos que se han efectuado a esa fecha por la tramitación y obtención de los anteriores permisos por la cantidad de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. La obligación de reintegro antes referida se realizará de la siguiente forma:
a) Hasta TRESCIENTOS MIL DOLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA serán pagados con la transferencia de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en este Prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación; y
b) El efectivo que corresponda hasta completar la cantidad de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

iii) Transferencia de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas. Por medio del instrumento público en el que conste el Contrato de Permuta Inversiones Simco se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del proyecto y especialmente los de la Fase I de Millennium Plaza. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA DOLARES CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, los cuales se pagarán de la siguiente forma:

a) Hasta DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA serán pagados por medio de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en este Prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación; y

b) El efectivo que corresponda hasta completar la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA DOLARES CON

VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

3) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende varias fases, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre una fase y la siguiente:

FASE I. Luego de la integración del Fondo de Titularización, es la primera fase en el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, y que tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos por permisos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento de esta primera fase, previa autorización de la Junta de Tenedores. Durante esta fase se procederá con las actividades de construcción de: el estacionamiento subterráneo módulo uno y dos, pasarela peatonal, plaza al aire libre, torre corporativa y edificio comercial. Adicionalmente, se ejecutarán las medidas de mitigación necesarias en el Módulo tres para asegurar su estabilidad.

FASE II. Es la segunda fase en el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN y que tiene como condiciones precedentes: i) la elaboración de diseños y planos arquitectónicos; ii) la tramitación y obtención de permisos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento de esta primera fase, previa autorización de la Junta de Tenedores. Durante esta fase se procederá con las actividades de construcción de la torre de apartamentos, módulo tres de estacionamiento subterráneo, paseo de entretenimiento, edificio comercial, auditorio y centro de convenciones.

OTRAS FASES. Una vez concluida la segunda fase, Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Millennium Plaza. La construcción de nuevas instalaciones tendrá como condiciones precedentes: 1. La realización de un estudio de factibilidad técnico económico; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Contar con el financiamiento para la construcción estas fases.

4) Administración de Millennium Plaza por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; ii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros

activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada cada una de las fases del Proyecto de Construcción, el inmueble construido podrá ser entregado en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

Plazo de negociación: De acuerdo al Artículo 76 vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá 180 días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A.

Modificación de las características de la emisión: Sin perjuicio de lo establecido en este Prospecto en relación al aumento del valor nominal de Nominal de los Títulos de Participación de la serie A y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Aportes adicionales: Sin perjuicio de lo establecido en la política de endeudamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, si durante la Etapa de Construcción se determina que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a incrementos en los costos de construcción de Millennium Plaza, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos 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 forma:

I. **Preaviso.** Sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción de Millennium Plaza.

II. **Requerimiento.** Cuarenta y cinco días después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción de MILLENNIUM PLAZA, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, por tal concepto exclusivamente. Para ello, 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. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma.

A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Custodia y depósito: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva CEDEVAL, S.A. de C.V., para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización con el acto de emisión correspondiente y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del Artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Clasificaciones de riesgo: Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “NIVEL DOS” según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del once de abril de dos mil dieciocho y con información financiera del originador auditada a diciembre de dos mil dieciséis, 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. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo “NIVEL DOS” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

Razones literales: “La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;
“Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;

"Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

De conformidad con lo establecido en la característica 3.9.2.) del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP), una vez colocado el monto fijo de la emisión del Fondo por USD$20,000,000.00, 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 pueden acordar aumentos del monto de la emisión bajo las condiciones establecidas en dicha característica.

1. **Primer aumento del monto fijo de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP.**

El FTIRTMP con autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y la Junta de Tenedores del FTIRTMP de fechas 09 y 14 de diciembre del año 2021 respectivamente, acordaron realizar el aumento del monto fijo de la emisión por el monto adicional de USD$10,000,000.00, haciendo un total de USD$30,000,000.00. Este aumento servirá para atender necesidades transitorias de liquidez y financiar parcialmente el proyecto de construcción.

Adicionalmente, en fecha 04 de marzo de 2022 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-10/2022 autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión y el nuevo monto de títulos de participación.

A continuación se detallan las autorizaciones para llevar a cabo el primer aumento del monto fijo de la emisión:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A.:

- Autorización del aumento del monto fijo de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, por un monto de $10,000,000.00, haciendo un total del monto de la emisión de $30,000,000.00, en sesión JD-21/2021, de fecha 09 de diciembre de 2021.

Resolución de Junta de Tenedores de Valores del FTIRTMP:

- Autorización del aumento del monto fijo de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, por un monto de $10,000,000.00 adicionales, haciendo un total del monto de la emisión de $30,000,000.00, de fecha 14 de diciembre de 2021.

Autorización de modificación del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

- Acuerdo de modificación del asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, en sesión No. CD-10/2022 celebrada el 04 de marzo de 2022.

VII. Información del Proyecto de Construcción

1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza – FTIRTMP– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del Inmueble ubicado en Colonia Escalón, setenta y una Avenida Sur, entre Paseo General Escalón y Avenida Olímpica, esquina opuesta al Centro Comercial Galerías, situado en jurisdicción de San Salvador, con una extensión superficial de TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y SEIS metros cuadrados, y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Millennium Plaza para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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. Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Millennium Plaza, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a largo plazo.

Situación del inmueble

A la fecha de elaboración de este Prospecto, existe un avance de aproximadamente 80% de la obra gris con acabados de la Fase I del Proyecto Millennium Plaza.

Conforme consta en la Certificación extractada emitida por el Registro de la Propiedad e Hipotecas que sirvió para la integración del FTIRTMP, de fecha 9 de febrero de 2017, el inmueble a titularizar se encontraba inscrito a nombre del Originador bajo la matrícula número seis cero cinco uno uno nueve tres cuatro – cero cero cero cero cero en el Registro de la Propiedad e Hipotecas de a Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador y no existían gravámenes de ningún tipo, restricciones, alertas o presentaciones.

Valúo

El inmueble fue valuado inicialmente por la arquitecto Vilma Guadalupe Guillén de Pacheco por el monto de US$8,000,000.00, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV-0030/96. El dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado.

Conforme al Contrato de Titularización, en relación al Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse al menos una vez cada dos años contados a partir de la fecha de colocación de la emisión. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero. La selección del Perito Valuador será acordada por la Junta Directiva tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

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.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

Conforme al Contrato de Titularización, los Activos Extraordinarios que se adquieran deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los activos extraordinarios, la Sociedad Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en la República, en los que se expresará claramente el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los activos determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero y designado por la Sociedad Titularizadora. En caso de que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta, apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el bien sin más trámite al precio de la oferta.

Forma de disponer de bienes remanentes

Conforme al Contrato de Titularización, Si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

Descripción de seguros contra riegos que cubren al inmueble

Inicialmente, el Fondo de Titularización mantendrá asegurada la construcción del proyecto durante el proceso constructivo hasta por un límite estimado de indemnización de US$83,201,545.00, esto a través de una póliza conocida como “Póliza de seguro de todo riesgo de construcción” de acuerdo a las siguientes coberturas, las cuales tienen un carácter ejemplificativo:

Ubicaciones y bienes asegurados	Límite de indemnización
Riesgo - Cobertura “A”, Básica	US$ 73,201,545.00
Riesgo - Cobertura “B”, Terremoto, temblor, maremoto y erupción volcánica	US$ 73,201,545.00
Riesgo – Cobertura “C”, Huracán, ciclón, tempestad, vientos, inundación, desbordamiento y alza del nivel de aguas, enfangamiento, hundimiento o deslizamiento del terreno, derrumbes y desprendimiento de tierra o rocas	US$ 73,201,545.00
Riesgo - Cobertura “E y F”, Responsabilidad Civil para bienes y personas	US$ 5,000,000.00
Riesgo - Cobertura “G”, Remoción de escombros	US$ 5,000,000.00

Los deducibles a los bienes que podrán ser aplicables, entre otros, son los siguientes:

1. (A) Todo Riesgo de Construcción, 10% del monto del siniestro, mínimo US$15,000.00
2. (B) Terremoto, 2% de la suma de la obra al día del siniestro con mínimo de $20,000.00 y un máximo de $1,000,000.00
3. (C) Huracán, inundación,2% de la suma de la obra al día del siniestro con mínimo de $20,000 y un máximo de $1,000,000.00
4. (E y F) Responsabilidad civil para bienes y personas, 10% de toda y cada pérdida con mínimo de $10,000.00
5. (G) Remoción de escombros, 10% del monto del siniestro, hasta un máximo de $5,000,000.00

El periodo de cobertura será del 15 de octubre de 2017 al 30 de septiembre de 2019; posteriormente y al estar finalizado el proyecto se cambiará la póliza de seguro de todo riesgo de construcción por una póliza de seguro de todo riesgo de la propiedad.

El monto de la póliza de seguro de todo riesgo de la propiedad será determinado por un perito valuador al terminar la construcción.

2. Del Proyecto de Construcción: Millennium Plaza

El Proyecto de Construcción consistirá en la construcción de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como proyecto de uso mixto, Millennium Plaza, consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto.

Desarrollo del Proyecto de Construcción

Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende varias fases, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre una fase y la siguiente:

FASE I. Luego de la integración del Fondo de Titularización, es la primera fase en el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, y que tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos por permisos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento de esta primera fase, previa autorización de la Junta de Tenedores. Durante esta fase se procederá con las actividades de construcción de: el estacionamiento subterráneo módulo uno y dos, pasarela peatonal, plaza al aire libre, torre corporativa y edificio comercial. Adicionalmente, se ejecutarán las medidas de mitigación necesarias en el Módulo tres para asegurar su estabilidad.

FASE II. Es la segunda fase en el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN y que tiene como condiciones precedentes: i) la elaboración de diseños y planos arquitectónicos; ii) la tramitación y obtención de permisos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento de esta primera fase, previa autorización de la Junta de Tenedores. Durante esta fase se procederá con las actividades de construcción de la torre de apartamentos, módulo tres de estacionamiento subterráneo, paseo de entretenimiento, edificio comercial, auditorio y centro de convenciones.

OTRAS FASES. Una vez concluida la segunda fase, Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Millennium Plaza. La construcción de nuevas instalaciones tendrá como condiciones precedentes: 1. La realización de un estudio de factibilidad técnico económico; 2. Contar con la aprobación de la Junta de

Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Contar con el financiamiento para la construcción estas fases.

Durante el proceso constructivo, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que llevarán a cabo los trabajos para la construcción del proyecto, así como los documentos de trámite de permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieren para su realización, obligándose a realizar los desembolsos según las estimaciones correspondientes para la ejecución de la obra y la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de construcción.

De igual forma, Ricorp Titularizadora, S.A. mantendrá durante el proceso constructivo comunicación periódica con el Supervisor de la obra a fin de recibir los informes en los que se detallen las labores realizadas durante el período que cubre, el resumen de actividades efectuadas durante el período, la situación general de la obra, avance, fotografías, etc. Asimismo, se mantendrán reuniones periódicas e inclusive visitas a la obra.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia del inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto de construcción que pretenda desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado.

El proyecto de construcción comprende varias fases, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre una fase y la siguiente.

El contrato de titularización incluye el detalle de los permisos obtenidos correspondientes para la Fase I del proyecto de construcción, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo 3 de este Prospecto.

Durante la ejecución del proyecto y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran, ya sea porque las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial estipulen la tramitación de permisos hasta la finalización de obras o el cumplimiento de otros pre requisitos, o porque se continúe el desarrollo de las fases del proyecto.

El plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de los pre requisitos que las mismas establezcan, por ejemplo, el permiso de habitar es la resolución oficial que se concede al propietario para poder usar y ocupar una edificación y en la que además se hace constar el uso que puede dársele a las diversas partes de la misma; dicho permiso podrá tramitarse hasta que se finalice la construcción, previa presentación de la Recepción Final de la obras, por lo que el plazo para su tramitación corresponde a la finalización del plazo de construcción.

La continuidad de la FASE II y las otras fases tiene como condición precedente la tramitación y obtención de permisos, por lo que tal como lo establece el inciso segundo del artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos y artículo 7 de la RCTG-13/2008, Ricorp Titularizadora, S.A. verificará la existencia de todos los permisos y solvencias de pagos de tasas e impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto de construcción de las próximas etapas.

Este requerimiento legal que se ha cumplido para la FASE I del proyecto de Millennium Plaza mediante la presentación de todos los permisos, tal como se presenta declaración jurada por parte del Originador que

ampara que se cuentan con los permisos respectivos para iniciar la referida construcción de la FASE I del proyecto y que se incluye como Anexo 3 del presente Prospecto. Todo lo anterior, ha sido verificado por la Titularizadora, actuando con debida diligencia, habiendo esta última declarado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para integrar el inmueble al Fondo e iniciar el proyecto de construcción respectivo, según se presenta en el Anexo 4 de este Prospecto.

Asimismo, es importante mencionar que Ricorp Titularizadora, S.A., durante la ejecución del proyecto y hasta la terminación del mismo, tramitará las renovaciones de los permisos que así lo requieran para la FASE I del proyecto o las solicitudes de nuevos permisos para las demás fases del proyecto en caso que estas se lleven a cabo.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 7 de este Prospecto, el cual contiene información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por compraventa. Además incluye un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

También se presenta un estudio básico de mercado que aborda un análisis de la economía local, análisis de mercado: estudio de la demanda y oferta por un tipo de propiedad y análisis de comerciabilidad, el calce entre los factores de oferta y demanda, y otros aspectos sobre el análisis del área del mercado, ubicación del inmueble, análisis comparativo de oferta, etc.

3. Política de endeudamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos posteriormente a la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado con instituciones financieras o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto con sujeción a los siguientes parámetros:

1) **Objetivos de la adquisición de créditos:** La adquisición de créditos por parte del Fondo de Titularización tendrán como finalidad: a) La construcción de las diferentes fases del proyecto; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores;

2) **Límite de endeudamiento:** El fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de Asamblea de Tenedores;

3) **Garantías:** la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo y librar, aceptar y endosar toda clase de títulos valores;

4) **Plazo:** En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión;

5) **Administración del préstamo:** La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los créditos con las instituciones financieras, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de crédito. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

4. Fuentes de financiamiento del proyecto

Para llevar a cabo la Fase I del proyecto de construcción, el Fondo de Titularización contará con recursos provenientes de: (1) los aportes de capital que hagan los inversionistas que adquieran títulos de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización a través de la Bolsa de Valores; (2) los aportes en especie que haga el Originador a cambio de títulos de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización; (3) los recursos de financiamiento bancario; y (4) los pagos que efectúen los compradores que adquieran pisos del inmueble.

Fuente	Porcentaje de participación
Inversionistas – Serie A (efectivo)	1.0%
Inversionista Originador Serie B (terreno)	7.7%
Inversionista Originador Serie B (permisos)	0.3%
Inversionista Originador Serie B (planos y diseños)	2.7%
Acreedores financieros	61.0%
Compradores de pisos del inmueble	27.3%
Total de fondos	100.0%

La determinación del financiamiento para continuar con el desarrollo de Millennium Plaza es una condición precedente para la ejecución de cualquier otra fase adicional y de acuerdo al Art. 46 de la Ley de Titularización de Activos la adquisición de dichos préstamos debe ser autorizada por la Junta Extraordinaria de Tenedores.

VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

La Titularizadora mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Asimismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación del Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Titularizadora, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

Los Estados Financieros de la Titularizadora se adjuntan como Anexo 5 de este Prospecto.

Asimismo, se presentan en el Anexo 6 de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo.

Adicionalmente, la Titularizadora deberá poner a disposición de los Tenedores de Valores, por lo menos dos veces en el año, los estados financieros del Fondo de Titularización, referidos a fechas diferentes a las anteriores.

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 7 de este Prospecto.

IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Millennium Plaza.

Los Tenedores de los Títulos de Participación pueden esperar dos fuentes de rentabilidad:

A. Rentabilidad proveniente de las utilidades resultado de la operación del Proyecto Millennium Plaza. La distribución de dividendos se realizará conforme 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 tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) 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; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados cuarenta y ocho meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día diecisiete del mes de marzo, o el siguiente día hábil; 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 dos por ciento (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. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.

De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados en la operatividad del Proyecto no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

El Fondo de Titularización podrá desarrollar además de la FASE I, otras inversiones dentro del inmueble adquirido. Dichas inversiones podrán afectar positiva o negativamente las ganancias a distribuir entre los inversionistas, así como también podrán afectar positiva o negativamente el Valor del Activo Neto.

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.
Conforme al art. 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

En el evento que el proceso de titularización generase pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a la Titularizadora, declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor

Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, 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 noventa 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 quince 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.

Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiesen Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

X. Información de la Titularizadora

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2011.
Dirección de la oficina principal	Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Teléfono y Fax	(503) 2133 – 3700 y (503) 2133 – 3705
Correo electrónico	info@regional-investment.com
Accionista Relevante	Regional Investment Corporation S.A. de C.V. con una participación del 99.999917%. Ver Anexo 8: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero.	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

Nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.) respectivo:

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlagater	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Duarte Schlagater	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Guillermo Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019
Carlos Zaldívar	Suplente	AD-0998-2019
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente	En trámite

A continuación se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Ricorp Titularizadora, S. A.

ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER: Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas. Entre su experiencia laboral relevante se destaca su desempeño como Gerente de Créditos en el Banco Cuscatlán, además se desempeñó como Gerente General de El Granjero y Sello de Oro. Actualmente se desempeña como Presidente de la Fundación Bursátil, Presidente de Servicios Generales Bursátiles S.A. de C.V. (SGB), Presidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, Presidente de Regional Investment Corporation y Presidente de Ricorp Titularizadora.

MANUEL ROBERTO VIEYTEZ: Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas, cursó el Programa de Alta Gerencia impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Fue Gerente General de CELSA S.A. de C.V., empresa dedicada a la ejecución de obras eminentemente eléctricas. A la fecha se desempeña como Presidente de MONELCA S.A. de C.V.

JOSÉ CARLOS BONILLA LARREYNAGA: Graduado como licenciado en Economía de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Cuenta con un Master en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Pennsylvania, USA (The Wharton School). Fungió como Vicepresidente de Relaciones Corporativas de Industrias la Constancia, Presidente de Embotelladora Salvadoreña, S.A., Vicepresidente de Banco Central de Reserva El Salvador. Además, fue Vicepresidente Comercial de Telecorporación Salvadoreña TCS y Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A.

VICTOR SILHY ZACARÍAS: Doctor en Química y Farmacia de la Universidad de El Salvador. Cuenta con el curso de Administración de empresas impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Entre su experiencia laboral destacada se puede mencionar que fue Fundador de Farmacias San Nicolás; Fundador de Laboratorios Suizos, empresa dedicada a la elaboración de productos farmacéuticos y cosméticos. Fue también el organizador del primer Congreso Mundial de Farmacia en Washington D.C., además fue miembro fundador de la Bolsa de Valores de El Salvador.

RAMÓN ARTURO ÁLVAREZ LÓPEZ: Máster en Administración de Empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Es Ingeniero Industrial de *Texas A&M University*. Cuenta con amplia experiencia en el área financiera. Ha desempeñado el Director Presidente de Compañía Promotora de Inversiones S.A. de C.V.,

Director Presidente de Credomatic de El Salvador. Ha ocupado varios cargos en el directorio de Agrisal S.A. de C.V. Es Director de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.

ENRIQUE BORGO BUSTAMANTE: Cuenta con un Doctorado en Ciencias Jurídicas de la Universidad de El Salvador y un Doctorado en Economía de la Universidad de El Salvador. Fue Vicepresidente de la República de El Salvador en el período 1994-1999, siendo además Ministro de la Presidencia. Cuenta con amplia experiencia legal y financiera, desempeñándose como Abogado del ISSS, Abogado Adjunto del Banco Central de Reserva de El Salvador, Jefe del Departamento Jurídico de Banco Central de Reserva de El Salvador, Asesor Jurídico de Financiera Desarrollo e Inversión, S.A., Director del Banco Cuscatlán, S.A., y Presidente Ejecutivo de Taca International Airlines, S.A.

FRANCISCO JAVIER ENRIQUE DUARTE SCHLAGETER: Master en Dirección de Empresas de la Universidad del Istmo, Guatemala, Máster en Dirección de Empresas de Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE), licenciado en Matemática Aplicada de la Universidad de San Carlos, Guatemala. A la fecha es profesor del Área de Finanzas en IPADE, México; y Director y Profesor del Área de Análisis de Decisiones de IPADE.

JOSÉ MIGUEL CARBONELL BELISMELIS: Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Cuenta con un Diplomado en Finanzas impartido por la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN). Ha sido Gerente General de MEXICANA de Aviación, Director de Servicios Generales Bursátiles (SGB). En la actualidad se desarrolla como Gerente General de Jardines del Recuerdo, Asesor de Mercadeo y Finanzas de Planta de Torrefacción de Café, S.A. de C.V., Presidente de Cañaverales S.A. de C.V., Director de AFP Crecer.

JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ: Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia. A la fecha funge como Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT: Master en Administración de negocios (MBA) en la Universidad de Lousiana, USA, Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Como parte de su experiencia laboral se desempeñó como Presidente y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, Director Ejecutivo por El Salvador del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Director financiero de Embotelladora Salvadoreña (EMBOSALVA) y Director Regional de Ventas de POLYMER, Costa Rica.

MIGUEL ÁNGEL SIMÁN DADA: Máster en Administración de Empresas obtenido en HARVARD, Boston, licenciado en Administración de Empresas de la Universidad de Loyola, New Orleans. Entre su experiencia profesional destaca la de Director Ejecutivo de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., Director del Banco Salvadoreño, Director por El Salvador de Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Actualmente se desempeña como Presidente de la División Inversiones de Grupo SIMÁN.

GUILLERMO MIGUEL SACA SILHY: Es Ingeniero Industrial y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas y Finanzas en la Universidad de Miami. Dentro de su Experiencia Laboral ha fungido desde 1998 a la fecha como Director ejecutivo de Factoraje Pentágono. En la Cámara de Comercio ha ocupado el cargo de Director por 14 años y ha sido miembro del Centro de Arbitraje. En Supermercados El Sol fungió como Director ejecutivo por 10 años. Fue Director de junta directiva del Banco de Crédito Inmobiliario por 2 años. Además, fue Director ejecutivo del Banco Central de Reserva de El Salvador por 2 años. Es miembro de la Junta Directiva de Ricorp, S.A. de C.V. desde 2013 y de Ricorp Titularizadora, S.A. desde 2016.

CARLOS ZALDÍVAR: Es licenciado en Administración egresado de Southern Methodist University, Dallas Texas, y MBA egresado de Wharton, Universidad de Pensilvania, Filadelfia. Consultor independiente, con 35 años de experiencia en el área de negocios, la mayor parte de ellos en el sector alimenticio. Hasta septiembre 2018, se desempeñó en el cargo de vicepresidente de Molinos Modernos. Anteriormente participó en la industria de productos de consumo masivo, harinas y galletas, en el cargo de gerente general en Molinos de El Salvador, y en el sector de agroindustria con Chiquita Banana en el cargo de director administrativo/financiero para Guatemala y Honduras. También, ha participado en el sector de empaques industriales con Cajas y Bolsas como director general para Guatemala; y en banca de inversión con Goldman Sachs & Co. como corredor de bolsa basado en Miami, Florida.

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN: Es licenciado en Administración de Finanzas y Economía, egresado de Escuela de Negocios de Quinlan de la Universidad de Loyola Chicago. Es Analista Financiero, con más de 5 años de experiencia en el área de finanzas. Desde el año 2017, se desempeña en el cargo de Analista Financiero en Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., encargándose principalmente del análisis financiero y de riesgo para asistir a los altos ejecutivos de la sociedad y con ello contribuir a la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, y en el año 2019, inicia su labor como Fundador y Director de la empresa de energía denominada Enersal, dedicada a la compra, venta y generación de energía renovable.

DIRECTOR EJECUTIVO. REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA: B. S. en Management Science – Finance de la Universidad Florida Institute of Technology, Florida, Estados Unidos. Cuenta con experiencia en planificación estratégica, planificación y dirección corporativa, valorización financiera de empresas y de inmuebles, fusiones y adquisiciones de empresas, finanzas estructuradas complejas, levantamiento de capital y de deuda, diseño de productos y servicios financieros y finanzas corporativas e inmobiliarias.

En la sesión de la Junta Directiva del día 27 de junio de 2019 Remo José Martín Bardi Ocaña fue nombrado como Director Ejecutivo de la sociedad.

La Escritura Pública de Constitución de la sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, fue otorgada ante los oficios del notario Julio Enrique Vega Álvarez, a las doce horas del día once de agosto de dos mil once, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veintitrés de agosto de dos mil once y que el día veintiséis de agosto de dos mil once fue debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número cuarenta y uno del libro dos mil setecientos ochenta y cuatro del Registro de Sociedades. Posteriormente, en fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, se otorgó Escritura Pública de Modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce al número TRECE del libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades. En esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por un mínimo de tres y un máximo de 7 Directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 3 años, pudiendo ser reelectos, salvo el caso de la primera Junta Directiva que durará en sus funciones un año.

Emisiones con cargo a:

i) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 por el monto de US$45,000,000.00, asentada en fecha 12 de septiembre de 2012, bajo el número EM-0015-2012 del Registro

Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, que puede abreviarse VTRTCPS 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de los ingresos generados por la operación del Hotel Royal Decameron Salinitas, la recuperación de la venta de los contratos del programa Multivacaciones Decameron generados en El Salvador y Guatemala, así como los ingresos por comisiones del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels, S.A., por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron por operaciones realizadas exclusivamente en El Salvador; y cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V.; **ii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01 por el monto de US$50,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de mayo de 2013, bajo el número EM-0009-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01, que puede abreviarse VTRTFOV 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02 por el monto de US$50,000,000.00, fue asentada en fecha 30 de octubre de 2013, bajo el número EM-0015-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02, que puede abreviarse VTRTFOV 02 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01 por el monto de US$9,300,000.00, fue asentada en fecha 17 de diciembre de 2013, bajo el número EM-0019-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01, que puede abreviarse VTRTIME 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, celebrado entre el arrendante Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. y el arrendatario Cartonera Centroamericana S.A. de C.V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en US$16,730,132.64; así como cualquier otro derecho otorgado en ese instrumento o establecido en las leyes que regulen esa materia; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03 por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 03 de junio de 2015, bajo el número EM-0015-2015 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03, que puede abreviarse VTRTFOV 03 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **vi)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01 por el monto de US$10,000,000.00, fue asentada en fecha 05 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0009-2016 del

Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01, que puede abreviarse VTRTVIVA 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros sobre una porción de los primeros ingresos mensuales que VIVA Outdoor estuviere facultada legal o contractualmente a percibir; **vii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01 por el monto de US$15,000,000.00, fue asentada en fecha 15 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0010-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01, que puede abreviarse VTRTCCSV 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Operativos Futuros de la Caja de Crédito de San Vicente correspondientes a una porción de los primeros reintegros de las Cuentas por Cobrar que se generan a favor de la Caja de Crédito de San Vicente con FEDECRÉDITO y, subsidiariamente, los derechos sobre cualquier otro ingreso que la Caja de Crédito de San Vicente estuviere facultada legal o contractualmente a percibir; **viii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 01 por el monto de US$10,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de julio de 2017, bajo el número EM-0002-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ix**) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco 01 por el monto de US$15,000,000.00, fue asentada en fecha 18 de diciembre de 2017, bajo el número EM-0008-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **x)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por el monto de US$20,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de mayo de 2018, bajo el número EM-04-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû 1 por el monto de US$3,000,000.00, fue asentada en fecha 27 de junio de 2018, bajo el número EM-0006-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xiii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 11 de octubre de 2019, bajo el número EM-0009-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xiv)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por el monto de US$60,000,000.00, fue asentada en fecha 28 de enero de 2021, bajo el número EM-0001-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US$22,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de septiembre de 2021, bajo el número EM-15-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xvi)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de noviembre de 2021, bajo el número EM-0019-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; y **xvii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US$28,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de diciembre de 2021, bajo el número EM-0021-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

Ricorp Titularizadora, S.A, a esta fecha, no tiene litigios promovidos en su contra.

En relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 9 de este Prospecto.

XI. Información del Originador y Administrador de los activos titularizados

Denominación Social: Inversiones SIMCO, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Sector Económico: Comercio.

Actividad Económica: Adquisición, explotación, venta o negociación a cualquier título de toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Oficinas Administrativas: Centro Comercial Galerías Primer estacionamiento, San Salvador, El Salvador.

Accionista Relevante: Ver Anexo 10 de este Prospecto.

Antecedentes

Inversiones SIMCO es una de las principales divisiones de Grupo SIMAN, que por casi 60 años se ha dedicado a la inversión en bienes raíces, y al desarrollo, venta y administración de proyectos inmobiliarios contribuyendo así al progreso y desarrollo urbano de El Salvador.

La sociedad fue constituida conforme a las leyes de la República de El Salvador para operar por un periodo indeterminado y organizada en la Ciudad de San Salvador el día 13 d junio de 1959.

La finalidad de la sociedad es la adquisición, explotación, venta o negociación a cualquier título de toda clase de bienes muebles e inmuebles y la ejecución de cualquier acto de comercio. Sus actividades principales son el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el arrendamiento y compraventa de inmuebles y el alquiler de bienes muebles.

Junta Directiva

La Junta Directiva de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V. para el período de 2021-2028, está integrada por reconocidos empresarios, siendo su estructura actual la siguiente:

Presidente	Miguel Ángel Simán Dada
Secretario	Ricardo Félix Simán Dabdoub
Director	Santiago Andrés Simán Miguel
Director	Ana Carolina Graciela Simán de Aparicio
Primer Director Suplente	María Eugenia Miguel de Gutiérrez
Segundo Director Suplente	Alfredo Mauricio Frech Simán
Tercer Director Suplente	Salvador José Javier Simán Dada
Cuarto Director Suplente	Katia María Dabdub Nasser

Amplia experiencia

Inversiones Simco, S.A. de C.V. es el Originador del proceso de titularización quien transferirá la propiedad del inmueble a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización. Una vez construido el inmueble, Inversiones Simco será contratada como Administrador del inmueble, dada su amplia experiencia en dicha área inmobiliaria.

Entre los proyectos de desarrollo urbano que ha realizado se encuentran la urbanización San José, la Urbanización Isidro Menéndez y la Urbanización Vista Hermosa. Asimismo, uno de los proyectos comerciales más relevantes de esta sociedad es la construcción de Almacenes Simán Centro, construido en 1970 y considerado en su momento como el edificio para almacén por departamentos más grande y moderno de toda Centro América. En el año 2012, el edificio se transformó en un centro comercial ahora denominado Plaza Centro en donde se cuenta con más de 60 tiendas de diferentes rubros, centro financiero, *foodcourt*, oficinas y bodegas.

Sin embargo, el proyecto más ambicioso ha sido el centro comercial Galerías Escalón, el cual se desarrolló en cuatro manzanas de terreno. Este Complejo Comercial cuenta con más de cien mil metros cuadrados de construcción, incluye tres niveles subterráneos de estacionamiento con capacidad para más de 1300 vehículos, cuatro niveles de comercio con 169 unidades comerciales, un ancla principal y varias semi – anclas, puntos destino como el Centro Financiero, Plaza Gourmet, tiendas, cine y unidades móviles que complementan la mezcla de productos del Centro Comercial.

La sociedad cuenta con una estructura organizacional por áreas funcionales y la Junta Directiva y la Gerencia General son las encargadas de la dirección y formulación de los lineamientos generales que ha de seguir la sociedad. Las gerencias de área son las encargadas de ejecutar las funciones básicas para el desempeño de la sociedad, desarrollando actividades operativas y dirigiendo los esfuerzos de las diferentes unidades de trabajo que tienen a su cargo.

La sociedad cuenta con un reglamento interno de trabajo en el cual se recopilan las políticas laborales que rigen el funcionamiento de la empresa en dicha área.

Política de administración de Millennium Plaza por cuenta del Fondo de Titularización

Conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; ii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada cada una de las fases del Proyecto de Construcción, el inmueble construido podrá ser entregado en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

Para la administración del Inmueble se suscribirá un contrato de Comisión, o bajo cualquier otro título, con SIMCO. Más información sobre la custodia y administración del activo titularizado y las principales obligaciones y facultades se describen en el apartado XIV de este Prospecto.

XII. Información del Constructor

Denominación Social: Inversiones OMNI, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Sector Económico: Construcción.

Actividad Económica: Construcción.

Oficinas Administrativas: Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, calle antigua a Cantón El Carmen, entre pasaje 9, Cumbres de la Escalón.

Antecedentes del Constructor

Fundada originalmente con el nombre de "Inversiones Omni, S.A. de C.V.", ante los oficios notariales del Dr. Francisco José Retana, inscrita en el Registro de Comercio, número doce, folios noventa y uno y siguientes, libro doscientos veintisiete de registro de sociedades, san salvador, treinta de octubre de mil novecientos setenta y ocho.

Inversiones Omni tiene como misión ofrecer a sus clientes un servicio de calidad total en la ejecución de proyectos a manera de satisfacer plenamente las expectativas del cliente. Cuentan con una disponibilidad muy amplia de personal calificado que trabaja en equipo con sus clientes con el fin de alcanzar el mejor beneficio en costo, tiempo y calidad.

A través de los años han desarrollado proyectos de tipo industrial para maquilas, de almacenamiento, para procesamientos; edificios que incluyen: agencias bancarias, centros educativos, oficinas; urbanizaciones, residencias, infraestructura vial e hidráulica; centros recreativos como plazas, estadios y parques; silos de almacenamiento, fábricas de producción; han realizado contratos de edificación tanto con empresas privadas como con instituciones gubernamentales, habiendo completado satisfactoriamente en los últimos 10 años más de 112 proyectos, totalizando más de 750,000 metros cuadrados de construcción

Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción de Plaza Millennium, y que inicialmente será la sociedad Inversiones Omni, S.A. de C.V. El Constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la **política de contratación del Constructor** que se describe a continuación:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. Es indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un proyecto de construcción de esta naturaleza, satisfaga durante toda la ejecución del proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno:

a) No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores;
b) No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa;
c) Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; En el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada;

d) No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito;
e) Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos;
f) No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero;
g) Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado;
h) Que sus accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría;
i) Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la obra no menor al 20% del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula, deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes.

XIII. Información del Supervisor

Es la persona que tendrá a su cargo las labores de supervisión de la construcción de Plaza Millennium, y que inicialmente será la ingeniero civil Elena Emperatriz Lazo de Pineda, quien ha declarado no tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. El Supervisor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de supervisión.

Política de supervisión. Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra. El proyecto que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, el mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. Cuando el supervisor de obra sea empleado de la Titularizadora, el Representante podrá requerir excepcionalmente y por razones de protección de los intereses de los tenedores de valores, la participación de un supervisor distinto.

1. **Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras.** La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

XIV. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Por tratarse de un inmueble no existe un custodio de los activos titularizados, sino que este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Millennium Plaza por cuenta del Fondo de Titularización.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización a Inversiones SIMCO, en adelante el Administrador, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización antes mencionado, el cual ha que quedado debidamente descrito en el contrato de Permuta y de comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada, se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización.

Por medio de dicho instrumento, se **faculta** a Inversiones Simco para actuar por medio de sus órganos de administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para: **1)** Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintitos espacios del inmueble; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad de SIMCO de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de comercialización de inmuebles y pactar con ellos sus honorarios profesionales; **2)** Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores del inmueble; **3)** Celebrar toda clase de contratos necesarios para la administración del inmueble, tales como: promesas de contrato, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que SIMCO tendrá la facultad de gestionar las prórrogas de los contratos, exigir los documentos que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del inmueble; **4)** Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del inmueble; **5)** Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido**; 6)** Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al inmueble, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda SIMCO facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etc.; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que SIMCO está facultado para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta; **7)** Pagar, con cargo al fondo de titularización, los servicios de luz, agua, y demás servicios que se generen por la operación del inmueble, la comisiones por comercialización del inmueble, entre otros servicios; acuerdan las partes que SIMCO designará el lugar para efectuar los pagos de los distintos proveedores de los servicios que se presten con relación a la Administración del inmueble. **8)** Realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del inmueble; por este medio se le faculta expresamente a poder negociar y celebrar, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del inmuebles, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del inmueble; **9)** Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del inmueble, ante

cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del fondo de titularización; 10) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público consumidor a los comercios, locales, y demás usos que tiene o pueda tener el inmueble, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del fondo y del inmueble.

Como Comisionista, Inversiones Simco se **obliga** a: **1)** Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del inmueble; **2)** Notificar a la Titularizadora de los montos mensuales totales recaudados; **3)** Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de SIMCO, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del Contrato de Comisión. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, SIMCO, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a Ricorp Titularizadora, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida; **4)** Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los flujos operativos generados por el inmueble; **5)** Proporcionar a la sociedad Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el Artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; **6)** Ejecutar los cambios en los mecanismos y procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los flujos operativos del inmueble, en la forma y plazos que le instruya la Sociedad Titularizadora; esta instrucción será procedente siempre y cuando, la recuperación o recaudación de ingresos sean inferior al cuarenta por ciento (40%) y haya permanecido así por más de seis meses consecutivos; **7)** Abrir una cuenta corriente mancomunada con Ricorp Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, a la que se denominará "Cuenta Colectora", que servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Millennium Plaza. Dicha cuenta tendrá restricciones para SIMCO y para la Titularizadora, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados; **8)** Suscribir el Convenio de Administración de Cuenta Bancaria que se describe más adelante; **9)** Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización; **10)** Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo; **11)** Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período; **12)** Remitir a más tardar tres días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo; **13)** Emitir el Comprobante de Crédito Fiscal correspondiente por su comisión.

La Titularizadora pagará a SIMCO, con cargo al Fondo de Titularización y de conformidad a la Prelación de Pagos de la Cuenta Discrecional, en concepto de Comisión por los servicios a prestarse por el contrato de comisión para la administración del inmueble, pagará una comisión de hasta el uno por ciento (1%) de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por cánones de arrendamiento, comisión que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Esta comisión será revisable por ambas partes, y bastará con un cruce de cartas para que pueda ser modificada.
Para más información corporativa del administrador del activo titularizado ver el apartado XI de este Prospecto sobre la Información del Originador y Administrador.

XV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, contará con los siguientes servicios:

1. Auditor Externo:
Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.
Sitio web: http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: ourrutia@bdo.com.sv

2. Perito Valuador del Inmueble:
Nombre: Vilma Guadalupe Guillén de Pacheco
Dirección: No disponible.
Teléfono y Fax: (503) 2260-2014
Contacto: No disponible.

3. Servicios Notariales:
Nombre: Claudia Arteaga Montano.
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Teléfono: (503) 2133-3700.
Fax: (503) 2133-3707.
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

4. Clasificadora de Riesgo:
Nombre: SCRIESGO, S.A. DE C.V.,
Dirección: Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Colonia San Benito.
Teléfono: (503) 2243-7419
Contacto: Marco Orantes info@scriesgo.com
Sitio web: www.scriesgo.com

XVI. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza son los siguientes:

1. **Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos**

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. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.
La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican las inversiones inmobiliarias del Fondo de Titularización, lo cual podría generar una disminución de los rendimientos y/o pérdida del valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: La forma de buscar 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.

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: 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).

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles terminados del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

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.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante durante toda la vida del Fondo de Titularización, cuyas pólizas deberán ser emitidas por instituciones que deberán contar con una calificación mínima de "AA".

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. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el Fondo de Titularización no puede captar la totalidad de los Títulos de Participación previstos o no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la diversificación en las fuentes de financiamiento de los proyectos como la preventa, el aporte que realiza el originador y el endeudamiento.

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. Estos atrasos pueden tener diverso origen, como por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos para el Fondo de Titularización y consecuentemente los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación por parte de la sociedad de personal especializado en cada una de las fases de construcción, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos por la sociedad administradora del Fondo de Titularización.

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

Se refiere al riesgo de que los costos proyectados para el desarrollo del proyecto se incrementen fuera de las holguras estimadas. Las situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo a las que está expuesto el Fondo de Titularización, pueden alterar las proyecciones para el desarrollo del proyecto.

La inversión se puede ver afectada si las medidas tomadas para los ajustes al presupuesto se traducen en pérdidas en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante la suscripción de un contrato de construcción con costos cerrados que incluye el otorgamiento de una fianza por parte del constructor y mediante la inclusión en el contrato de Titularización de la obligación del Originador de realizar aportes adicionales de ser necesarios, y en caso que este no los realice, se tiene un margen respecto al monto de la emisión autorizado para cubrir estos costos.

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 vender o alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores o inquilinos que se esperan para el inmueble, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra vender en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si aun no vendiéndose se imposibilita o atrasa su alquiler, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de las preventas y de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgo del Originador como Administrador del inmueble

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Originador. Este riesgo incluye la posibilidad de que la empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si la entidad originadora se ve afectada financieramente y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización, lo cual incidiría en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: El contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Administrador del inmueble y además se establecen mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el Fondo de Titularización (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores, entre otros).

Mitigación: Establecimiento de mecanismos de control y políticas para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.

3. Otros factores de riesgo

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. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos, dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: 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. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

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 conforme a la Ley contra el lavado de dinero en lo que aplique. 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 .

XVII. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

La clasificación de riesgo otorgada por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “NIVEL DOS” según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 01 de marzo de 2022 y con información financiera no auditada a diciembre 2021, 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. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo “NIVEL DOS” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 11 del presente Prospecto.

XVIII. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	**Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.**
Dirección	Edificio INSIGNE, Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-13/2017 de fecha 21 de septiembre de 2017, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 12 de este Prospecto.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- **a)** Recibir y administrar conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización, el pago de los valores que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTMP, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo.
- **b)** Entregar a la Sociedad Titularizadora los recursos producto del pago de los valores que se hayan emitido con cargo al Fondo FTIRTMP, después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo.
- **c)** Fiscalizar a la Sociedad Titularizadora, en los actos que realice respecto al Fondo FTIRTMP.
- **d)** Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTMP, y ejecutar sus decisiones. Además, también deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido un evento de caducidad en el contrato de cesión y administración de los Flujos Operativos Futuros, en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización.
- **e)** Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Sociedad Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo FTIRTMP , tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en los registros de la cuenta del Fondo.
- **f)** Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
- **g)** Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

a) Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
a.i) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
a.ii) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
a.iii) Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;

b) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;

c) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;

d) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;

e) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;

f) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;

g) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
g.1.) Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:

g.1.1) La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;

g.1.2) Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;

g.1.3) Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;

g.2) Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:

g.2.1) Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

g.2.2) Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;

g.2.3) En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;

g.3) Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y,

g.4) Así mismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;

h) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;

i) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;

j) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;

k) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;

l) Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;

m) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;

n) Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y

o) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

Derechos de los Tenedores de Valores

Conforme al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

a. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.

b. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.

c. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.

d. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.

e. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso que la emisión no pueda colocarse en el mercado.

f. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Junta General de Tenedores de Valores

El Artículo 78 de la Ley de Titularización de Activos establece que """[c]ada Fondo de Titularización tendrá una Junta General de Tenedores de Valores, la cual se regirá por lo establecido en esta Ley, y en su defecto, por lo dispuesto para las Juntas Generales de Tenedores de Bonos en el Código de Comercio, en lo que fuere aplicable.

El Representante de los Tenedores de Valores hará convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de celebración de cada Junta General. Para considerar legalmente reunidas a las Juntas Ordinarias y Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la emisión.

En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha señalada para la celebración de la primera Junta, en la cual la Junta General se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados.

De toda decisión que adopte la Junta se emitirá un acuerdo, el cual se tomará con la mayoría de los votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores de Valores, corresponderá un voto por el máximo común divisor del saldo no amortizado de cada instrumento emitido con cargo al Fondo de Titularización."""

XIX. Impuestos y Gravámenes

Conforme se establece en el Art. 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador.

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos.

Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos.

La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades.

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.

En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la **retención por el pago o acreditación de utilidades** se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos.

Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XX. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[1]	0.03390%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.07345%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos)	0.00050%
Registro de la Emisión en Registro Público Bursátil[2]	0.02000%

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión en BVES	$1,145
Presentación de inscripciones en BVES	$1,000
Servicios legales y Notariales	$5,000
Prospectos y certificados	$700
Publicaciones de colocación	$1,000

Costos Periódicos (anuales)

Clasificación de Riesgo	$15,000
Auditor Externo y Fiscal[3]	$4,000
Representante de Tenedores[4]	$10,000
Perito Valuador de Activos[5]	$20,000
Publicaciones	$5,000
Papelería y otros varios	$500
Legalización de libros	$75

Comisiones de Ricorp Titularizadora

Comisión por Administración del mes 1 al mes 36 de la emisión[6]	1.000%
Comisión por Administración del mes 37 en adelante[7]	0.700%
Comisión por Estructuración de los valores de participación[8]	$140,000.00
Comisión por Estructuración de la deuda bancaria[9]	$175,000.00

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Cesión y Administración de Derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las

[1] Costo sobre el monto emitido con un monto máximo de $581.95
[2] Costo sobre el monto emitido con un monto máximo de $8,000.00
[3] A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios serán negociados oportunamente.
[4] Costo tendrá un incremento de $500 a la cuota anual cada cinco años
[5] Cada dos años
[6] La comisión por administración es pagadera mensualmente, con un mínimo de $8,000.00 al mes y un máximo de $33,200.00 al mes.
[7] La comisión por administración es pagadera mensualmente, con un mínimo de $8,000.00 al mes y un máximo de $33,200.00 al mes
[8] A ser pagada al momento de la primera emisión de los títulos de participación
[9] De los cuales $105,000 serán pagados al momento del primer desembolso del préstamo de la Fase I del proyecto de construcción, y los restantes $70,000 serán pagados al momento del primer desembolso del préstamo de la Fase II del proyecto de construcción.

siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero diez por ciento (0.0010%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) RETIRO DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento (0.0050%) del valor de los contratos; c) CONSTANCIAS: Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; y, d) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta cero punto cero cuarenta y ocho por ciento (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión que serán desarrolladas por Inversiones Simco, S.A. de C.V., serán remuneradas con una comisión del uno por ciento (1.00%) de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por cánones de arrendamiento, pagaderos a partir de su contratación. Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización. Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que ante cualquier modificación en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

Anexos

Anexo 1: Características generales del Proyecto de Construcción

MILLENNIUM PLAZA



ANEXO UNO. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

MILLENNIUM PLAZA

Características generales

El Proyecto de construcción Millennium Plaza es un complejo de uso mixto moderno y sostenible, que integra diversos aspectos y necesidades de la vida cotidiana en un solo sitio, se encontrará situado al suroriente del Centro Comercial Galerías, y se desarrollará en un terreno de 13,862.36 m2 (19,834.65 v2). Colinda al norte con el Paseo General Escalón, al Sur con la Avenida Olímpica, al Oriente con una propiedad privada y al Poniente con la 71 Avenida Sur.

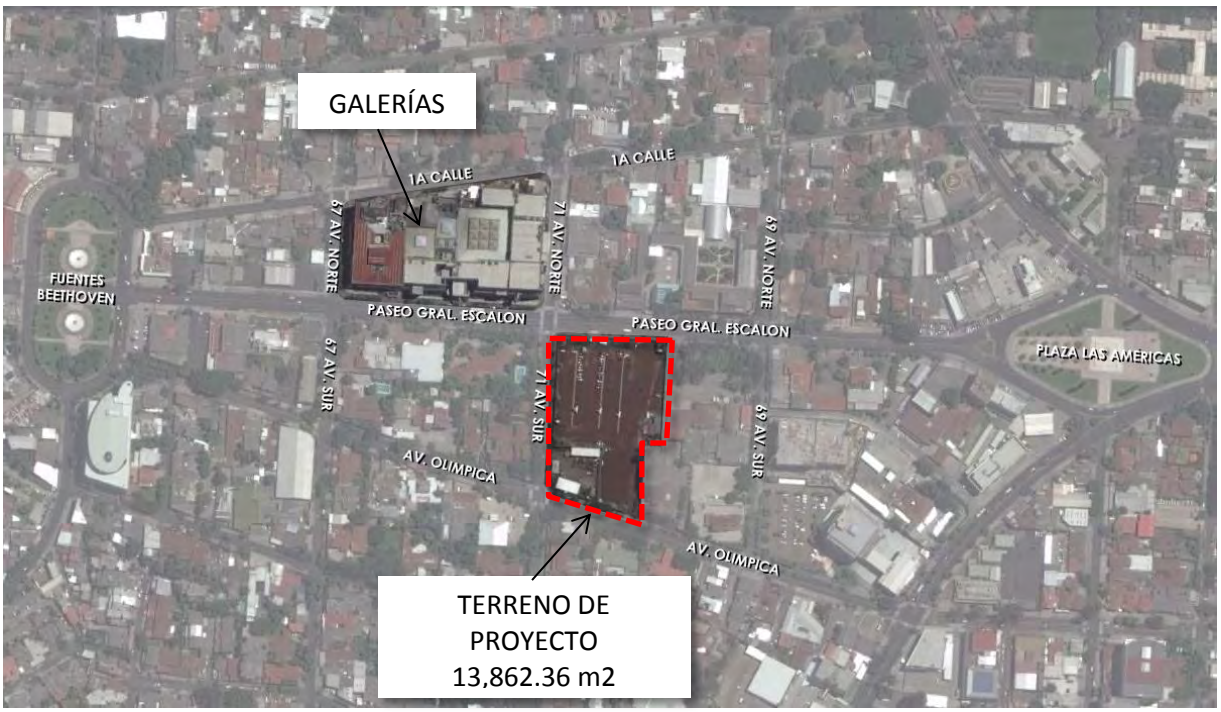


FIGURA 1. ESQUEMA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

Como proyecto de uso-mixto, Millennium Plaza consiste en conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, en donde varias actividades interactúan en un mismo lugar. Complejos de este tipo vitalizan zonas de una ciudad ya que sirven para más de una función primaria pues permiten que haya personas en diferentes horarios utilizando las mismas instalaciones, haciendo el uso del terreno más eficiente y productivo. Debido a la variedad y accesibilidad de usos, ayudan a eliminar o reducir la necesidad de viajes largos en automóvil o transporte público, ya que la proximidad entre los diferentes componentes permite y promueve caminar como forma principal de transporte.

Este innovador proyecto estará compuesto por los siguientes espacios y edificios:

- Estacionamiento subterráneo
- Plaza al aire libre
- Atrio Comercial
- Pasarela que conecta con Galerías
- Edificio Comercial de 2 Niveles
- Torre de Oficinas Corporativas
- Motor Lobby
- Torre de Apartamentos
- Paseo de Entretenimiento
- Auditorio
- Centro de Convenciones, entre otros.

Como se mencionó previamente, este complejo de uso mixto busca reducir el uso del automóvil, reduciendo así la emisión de gases de invernadero. Esta es una de las diversas medidas que se han tomado en cuenta para asegurar que Millennium Plaza sea un proyecto amigable al medio ambiente. Otras medidas de diseño sostenible incorporadas en el diseño incluyen:

- Cisternas de captación de Aguas Lluvias
- Planta de Tratamiento para Aguas Negras
- Integración de losas verdes en diversas azoteas
- Vidrios especiales y corta-soles en fachadas para minimizar el asoleamiento
- Sistema inteligente para controlar el uso eficiente de la electricidad, entre otros.

Adicionalmente, Millennium Plaza contará con un sistema inteligente que permite el monitoreo 24/7 de las diversas áreas del proyecto, garantizando la seguridad y comodidad del usuario, además de asegurar una operación eficiente.

Características técnicas generales

Edificio	Area (m2)[1]	Edificio	Area (m2)
Estacionamiento	81,344.51	Torre de Apartamentos	10,003.39
Plaza	2,808.29	Paseo de Entretenimiento	3,973.03
Atrio Comercial	11,160.71	Auditorio	3,114.93
Pasarela	286.00	Centro de Convenciones	2,584.74
Edificio Comercial 2	2,635.06	Hotel	18,767.90
Torre Corporativa	39,507.16	Áreas Exteriores	1,763.04
Motor Lobby	1,662.74	**TOTAL**	**179,611.50**

[1] Cifras estimadas.

PRINCIPALES COMPONENTES DEL PROYECTO

Estacionamiento

La fundación del complejo está compuesta por un estacionamiento subterráneo de aproximadamente 6 niveles que cuenta con varios puntos de acceso vehicular, con rampas internas vehiculares de acceso y salida y rampa helicoidal vehicular exprés que conectan los pisos de parqueo.

El estacionamiento posee más de 2,000 parqueos para vehículos.

Plaza

El corazón y punto focal del proyecto es la Plaza al Aire Libre de más de 2,000 m2. Este espacio lo define la Torre Corporativa al Norte, el Edificio Comercial 2 de 2 niveles al Oriente, el Paseo de Entretenimiento al Sur, el acceso del Motor Lobby al Sur-poniente y el Atrio Comercial al Poniente, entre otros que puedan adicionarse o adaptarse.

Torre Corporativa

El edificio más icónico del complejo, con aproximadamente 39,000 m2 de construcción y aproximadamente 116 metros de altura.

Edificio Comercial

Este edificio de 2 pisos podrá estar ubicado al oriente de la Plaza y será dedicado principalmente para el desarrollo de locales comerciales diversos.

Paseo de Entretenimiento

Al lado sur de la Plaza, consiste en una calle peatonal cubierta, con locales comerciales y para cafés, entre otros.

Atrio Comercial

Ubicado en la equina nor-poniente del proyecto, el Atrio Comercial es un edificio de al menos 3 pisos para tiendas y otros comercios. El Atrio Comercial sirve además como punto de acceso desde Galerías por medio de una pasarela que conecta la esquina nor-poniente del proyecto con la esquina sur-oriente del Centro Comercial Galerías.

Pasarela

Una pasarela con fachada de vidrio, de aproximadamente 6 metros de ancho y más de 45 metros de largo, atraviesa diagonalmente el Paseo General Escalón y conecta el Nivel 3 del Atrio Comercial con el Nivel 2 del Centro Comercial Galerías. Este componente es un proyecto independiente y cuenta con sus propios permisos y trámites.

Auditorio

Sobre el Paseo de Entretenimiento se encuentra un Auditorio con asientos fijos para aproximadamente 458 personas.

Centro de Convenciones

Ubicado sobre el Auditorio, el Centro de Convenciones contiene un Salón de Eventos Principal con un espacio de aproximadamente 2,500 m2 que puede ser subdividido en salones menores. Como el Auditorio, posee un vestíbulo de pre-función, servicios sanitarios para hombres y mujeres, elevadores y escaleras eléctricas, terraza y espacios de servicio para eventos.

Torre de Apartamentos

Una Torre de Apartamentos de 10 niveles se construirá sobre los 3 niveles del Atrio Comercial. Contará con un lobby que sirve como punto de control y circulación vertical por medio de elevadores y de escaleras peatonales. Cada nivel, contará con 4 apartamentos de más de 166 m2 cada uno. Los usuarios de esta Torre cuentan con terraza y área de jardín sobre la losa del Atrio Comercial cómo área de equipamiento social.

Esta área se diseñará a detalle cuando se complete el diseño de esta torre.

EJECUCION POR FASES

Para facilitar la construcción de este proyecto, y para poder ejecutarlo en fases, los diferentes componentes del complejo se han dividido en 3 módulos. Todos los módulos contienen 6 niveles de estacionamiento subterráneo. Módulo 1 contiene el Atrio Comercial, la Torre de Apartamentos y la Pasarela. Módulo 2 contiene la Torre de Oficinas Corporativas de 24 niveles, la Plaza al Aire Libre y el Edificio Comercial de 2 niveles. El tercer módulo incluye el Motor Lobby, huella para un tercer edificio, el Paseo de Entretenimiento, El Auditorio y el Centro de Convenciones.

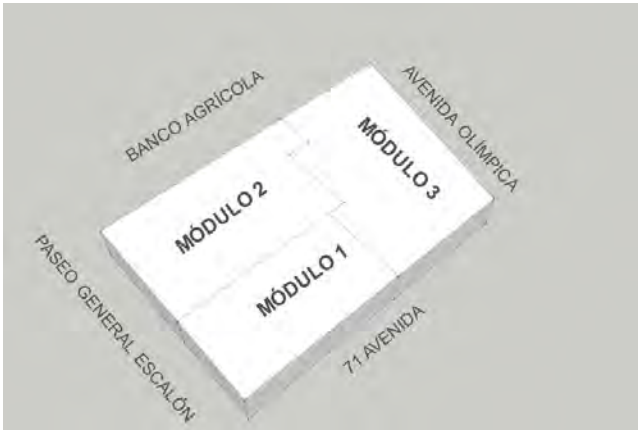


Figura 2. Diagrama mostrando los Módulos del Proyecto, superpuestos sobre el terreno

FASE I

La Primera Fase incluye la construcción de los 6 niveles de Estacionamiento subterráneo del Módulo 1 y 2, la Pasarela, la Plaza, la Torre Corporativa y el Edificio Comercial. Adicionalmente, se ejecutarán las medidas de mitigación necesarias en el Módulo 3 para asegurar su estabilidad. Se estima que la construcción de esta fase tomará aproximadamente 26 meses. La ejecucion de la primera fase del proyecto conlleva una huella edificada del total del area del terreno.

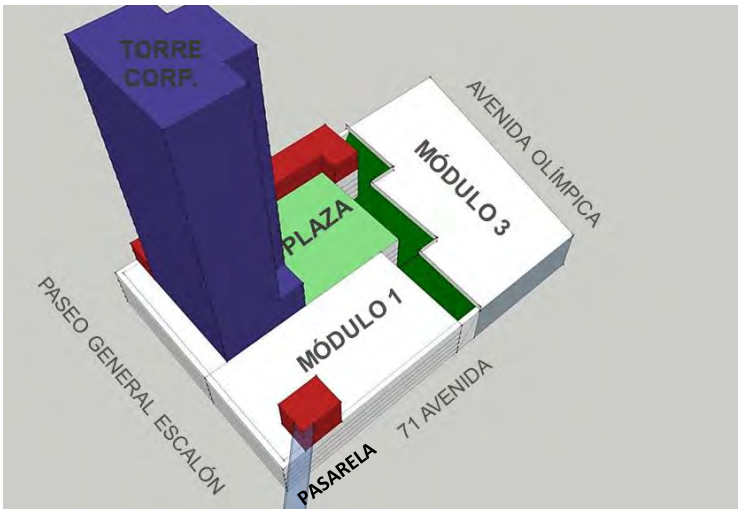


Figura 3. Diagrama mostrando la Primera Fase de construcción del Proyecto.

FASE II

Durante la Segunda Fase, se construirán los 6 niveles de Estacionamiento Subterráneo del Módulo 3, la Torre de Apartamentos, el Motor Lobby, el Atrio Comercial, Auditorio, Centro de Convenciones y el Paseo de Entretenimiento. La ejecución de estos componentes tomará aproximadamente 10 meses. La ejecución de la segunda fase del proyecto conlleva una huella edificada de 5,251.76 m2 del total del área del terreno.

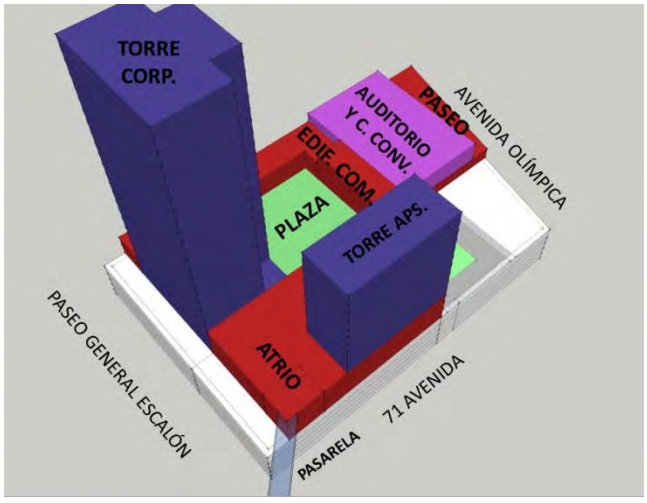


Figura 4. Diagrama mostrando la Segunda Fase de construcción del Proyecto.

OTRAS FASES

Una vez concluida la segunda fase, Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Millennium Plaza, especialmente para el desarrollo de la huella.

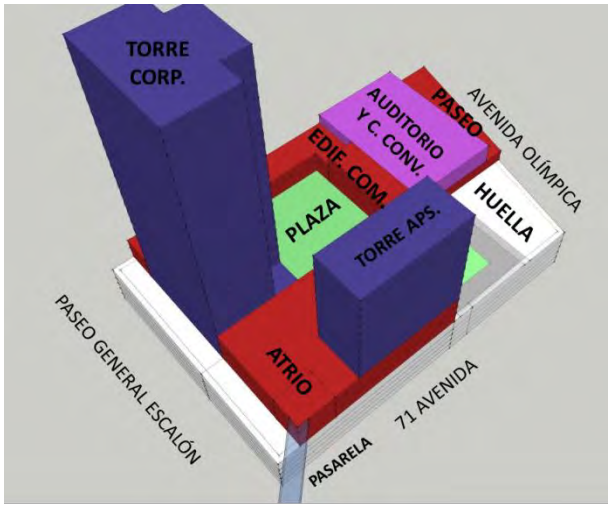


Figura 4. Diagrama mostrando la Segunda Fase de construcción del Proyecto

Anexo 2: Valúo del Inmueble

VALUO DE INMUEBLE

DE NATURALEZA COMERCIAL EN SECTOR URBANO



DIRECCIÓN VALUO:
ESQUINA FORMADA POR EL PASEO GENERAL ESCALON, 71ª. AVENIDA SUR Y LA AVENIDA OLIMPICA. CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

FECHA DE INSPECCIÓN:
02 DE FEBRERO DE 2018

SOLICITANTE:
INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.
PROPIETARIO:
INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.

SAN SALVADOR, 15 DE FEBRERO 2018

PRESENTA: **V. Guadalupe Guillén de Pacheco**
Arquitectura, Consultoría, Supervisión y Valuaciones
el 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

SOLICITANTE:	INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.
PROPIETARIO:	INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.
UBICACIÓN:	ESQUINA FORMADA POR EL PASEO GENERAL ESCALÓN, 71ª AVENIDA SUR Y AVENIDA OLIMPICA DE LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR
SITUACIÓN LEGAL:	INMUEBLE INSCRITO CON MATRÍCULA No 6051193-00000 EN EL REGISTRO DE LA PRPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.
FINALIDAD DEL INFORME:	DETERMINAR EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE SEGÚN AVANCES DE LA OBRA (al momento de la visita).
FECHA DE INSPECCIÓN:	02 DE FEBRERO DE 2018
FECHA DE ENTREGA:	15 DE FEBRERO DE 2018

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

1.0 GENERALIDADES

UBICACIÓN

El inmueble se localiza en la periferia poniente de la ciudad capital, sobre una de las arterias principales de la ciudad, como lo es el Paseo General Escalón. El inmueble se encuentra en la esquina formada por el Paseo General Escalón, la 71ª. Avenida Sur y la Avenida Olímpica. El entorno inmediato está compuesto por el Centro Comercial Galerías, bancos: Agrícola, Cuscatlán, Davivienda e Hipotecario, así como también diversos negocios comerciales e Instituciones Gubernamentales.

Se tiene una ubicación exacta del inmueble según coordenadas geodésicas de latitud: 13°42'3.73"N y longitud: 89°13'42.85"O.

ACCESOS

Cuenta con 3 arterias de acceso, la principal que es el Paseo General Escalón y las otras 2 arterias, no menos importantes como son la Avenida Olímpica y la 71ª. Avenida Sur. Todas son calles amplias, con alto tráfico vehicular y en buen estado de mantenimiento y conservación. Cuentan con sus aceras, cordones, cunetas y arriates laterales.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y EXTENSIÓN SUPERFICIAL

El inmueble objeto de estudio se ha identificado y mostrado por el Ing. Mario Vásquez, residente de terracería del proyecto e Ing. Hugo Solórzano; confirmándose la posición mediante puntos geográficos, tomados del vértice Nor – Poniente (Longitud E 475227.01 – Latitud N 286672.99), vértice Nor – Oriente (Longitud E 475326.61 – Latitud N 286663.54) y del vértice Sur – Oriente (Longitud E 475292.71 – Latitud N 286509.32). El terreno tiene un área de 13,862.36 m², equivalentes a 19,834.26 v²., tiene forma irregular.

Cuenta con las dimensiones y colindancias siguientes:

NORTE: 2 tramos: Curva de 1.34 metros de longitud de curva y un radio de 0.85 metros. Recta de 99.06 metros, colindan con intersección de Paseo General Escalón y 71ª. Avenida Sur; con propiedad de ESMAGRI, S.A. DE C.V., con propiedad de MARISCAL, S.A. DE C.V., con propiedad de JORDAN, S.A. DE C.V. y con propiedades de Ana María Sol de Déneke y Corporación Madres Oblatas al Divino Amos, todos con Paseo General Escalón de por medio.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

ORIENTE: 3 tramos: Recta de 99.75 metros, recta de 18.90 metros y recta de 58.60 metros, colindan con propiedad del Banco Agrícola, S.A.

SUR: 2 tramos: Recta de 82.10 metros y curva de 3.29 metros de longitud de curva y radio de 2.50 metros, colindan con propiedad de María Meza Augsporg y con propiedad de Meza Hill Hermanos y Cía. y Refugio Alicia Hill de Meza, con Avenida Olímpica de por medio. También colinda con propiedad de Eduardo Rubio Gutiérrez, con intersección de la 71ª. Avenida Sur y Avenida Olímpica de por medio.

PONIENTE: 1 tramo de 134.38 metros, colinda con propiedades de Marcelino Samayoa y con Poma Hermanos, S.A. de C.V., con 71ª. Avenida Sur de por medio.

AREA REGISTRAL: 13,862.36 m^2 EQUIVALENTES A 19,834.26 v^2

AREA DE CAMPO: 13,862.36 m^2 EQUIVALENTES A 19,834.26 v^2

UBICACIÓN: ESQUINA FORMADA POR EL PASEO GENERAL ESCALON, 71ª. AVENIDA SUR Y LA AVENIDA OLIMPICA. CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.				
Rumbo	**Distancia según escritura**	**Área según escritura**	**Distancia según campo**	**Área de medidas campo**
Norte	Lc=1.34+99.06	13,862.36 m^2 equivalente a 19,834.26 v^2	Lc=1.34+99.06	13,862.36 m^2 equivalente a 19,834.26 v^2
Oriente	99.75+18.90+ 58.60		99.75+18.90+ 58.60	
Sur	82.10+lc=3.29		82.10+lc=3.29	
Poniente	134.38		134.38	

INMUEBLE INSCRITO CON MATRICULA No.60511934-00000 DENTRO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

2.0 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

En el sector donde se localiza el inmueble objeto del presente estudio, es de uso comercial, encontrando diversos negocios comerciales, en especial por todo el corredor del Paseo General Escalón. Esquina opuesta al inmueble que se valúa, se encuentra el Centro Comercial Galerías, el cual es uno de los centro comerciales principales de la ciudad capital. Además en un entorno no mayor a los 300 metros encontramos algunos de los Bancos importantes del sistema financiero, centros comerciales de pequeño, mediano y gran tamaño, restaurantes, gasolineras, negocios diversos, centros de estudios a nivel básico, parques como el Monumento Salvador del Mundo, Las Fuentes Beethoven, entre otros. Lo que hace y se considera que el terreno en estudio cuenta con una excelente ubicación y acceso especialmente para el desarrollo de centro comercial, centro financiero, algún negocio o institución a desarrollar.

En el sector cuenta con calidad de servicios básicos, públicos y privados, así como un rápido acceso a lugares de interés público y privado.

SERVICIOS	ESTADO			OBSERVACIÓN
	BUENO	REGULAR	MALO	
Agua potable	X			
Aguas negras	X			
Energía eléctrica	X			
Teléfono	X			
Alumbrado público	x			
Televisor p/cable	X			

3.0 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

FORMA Y USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Inmueble urbano de forma irregular con linderos de trazos rectos y curvos, actualmente en proceso de terracería, bajo los niveles de la rasante de las calles con las cuales colinda el inmueble. El terreno se encuentra cercado totalmente con tapial prefabricado. Su uso potencial es para uso comercial. Actualmente se encuentra en desarrollo un proyecto de construcción de edificios comerciales, habitacionales en altura que están comprendidos dentro del complejo llamado Millennium Plaza que integrará con el centro comercial Galerías a través de una pasarela proyectada dentro de dichas construcciones.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

VEGETACIÓN
No posee.

TOPOGRAFÍA
Al momento de la inspección se encontró el inmueble en proceso terracería; de conformación de niveles con comunicación por medio de rampas naturales; para accesar al nivel más bajo con respecto a la rasante de las calles de acceso.

ENTORNO ECOLOGICO
El inmueble se localiza en una zona urbana, y sobre el cual no se conoce de restricciones ambientales, ni de estudios específicos al respecto. El uso del inmueble es para fines comerciales, el cual a simple vista, no afecta el medio ambiente, ni generan ningún riesgo de contaminación.

CONTAMINACIONES
No se observa contaminación ambiental de ninguna índole.

RIESGOS NATURALES
No se observa ningún riesgo.

4.0 CONSTRUCCIONES

El Proyecto denominado Millenium Plaza, para ser ejecutado se han establecido dentro de 4 fases; las cuales comprenden: Fase 1: Torre Corporativa de aproximadamente 25 niveles y 6 de sótano, edificio comercial y plaza abierta. Fase 2: comercio externo y centro de convenciones. Fase 3: Edificio de Apartamentos de 11 niveles. Fase 4: Hotel de 20 niveles

No existe ningún tipo de construcción terminada; ya que solamente se estima el avance del 4.50% aproximadamente respecto al total de construcción proyectada del complejo: Millennium Plaza; la terracería con un 70% de avance; según indicaron los Ingenieros residentes del proyecto. No se obtuvieron datos específicos de parte de la constructora ni del propietario de montos de construcción proyectados detallados, cantidades de obra, cronogramas, bitácoras entre otros elementos para establecer el estimado aproximado de los montos ejecutados. Solamente datos y costos estimados de obras en proceso al momento de la inspección.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

Para efectos de este informe de valuación se realiza respecto a los datos proporcionados y al avance de obra estimado observado al momento de la inspección.

La presentación de la información proporcionada con respecto a los ítems o partidas ejecutadas al momento de la inspección, han sido estructurados para la realización de la obra. Dicho **Avance de obra** presenta un costo hasta el momento de la inspección de: QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL, VEINTISIETE 12/100 DOLARES AMERICANOS. ($15,440,027.12)

1) DISEÑOS Y ESTUDIOS	$1,704,068.70
2) PERMISOS Y FIANZAS	$ 381,294.56
3) SUMINISTRO DE MATERIAL SOILNAILING	$ 886,667.62
4) MURO SOILNAILING GEOCINTEC	$1,438,999.99
5) EXCAVACIONES, TERRACERIA Y SUPERVISIÓN	$2,011,226.80
6) CONSTRUCCIÓN DE MÓDULO	$1,000,000.00
7) PLANILLAS PROYECTOS	$ 804,819.80
8) OTROS	$ 769,686.14
9) VARILLA CORINCA	$6,543,263.51
TOTAL DE MONTOS E INVERSIÓN A LA FECHA	**$15,440,027.12**
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	**$103,000,000.00**
AVANCE DE OBRA SEGÚN MONTOS E INVERSIÓN	**15.09 %**

CONSTRUCCIONES:

1) SUMINISTRO DE MATERIAL SOILNAILING	$ 886,667.62
2) MURO SOILNAILING GEOCINTEC	$1,438,999.99
3) EXCAVACIONES, TERRACERIA Y SUPERVISIÓN	$2,011,226.80
4) CONSTRUCCIÓN DE MÓDULO	$1,000,000.00
TOTAL CONSTRUIDO	**$5,336,894.41**
COSTO SEGÚN AVANCE DE OBRA CONSTRUIDO	**5.18 %**

Actualmente se encuentran desarrollando un módulo de comunicaciones, gradas y ascensores de 9 niveles (6 de sótano y 3 niveles sobre el nivel de piso terminado); dicho módulo ubicado en la parte sur oriente de la propiedad de aproximadamente 20.00 mts x 12.00 mts por cada nivel construido; del cual solamente se encuentra a nivel de obra gris; construido en base a estructura de concreto armado, columnas y vigas.

Dentro del proyecto se encuentran laborando aproximadamente una planilla de 105 trabajadores.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

No se proporciona cuadro de acabados, detalles constructivos, elementos a ocupar a fin de conocer los elementos que se ocuparán dentro de todo el proyecto.

Dicha estimación de costo actual y avance de obra se realiza a la fecha de la inspección; considerando los ítems proporcionados.

5.0 NOTAS, OBSERVACIONES, COMENTARIOS O RECOMENDACIONES

a) El valor del terreno fue estimado mediante el enfoque Comparativo de Mercado, homologando inmuebles que se encuentran en un entorno inmediato, y los cuales están expuestos en el mercado de bienes raíces.

b) El valor de mercado para la v^2 de terreno del inmueble se ha obtenido a través del Método Comparativo con la homologación de valores de venta de tres terrenos, los cuales están ubicados en la zona donde se ha realizado el valúo.

c) El presente informe de avalúo se elaboró sobre la base de las características presentes al momento de realizar la inspección de campo. Al momento de la visita se observó que cuentan con acopio de materiales, maquinaria en uso y personal de acuerdo al avance del proyecto, por lo que se considera en buen término de desarrollo a la fecha.

d) Los datos verificados en inspección de campo del inmueble, son similares a los datos que describe la escritura de reunión de inmuebles anexa y de los datos proporcionados del proyecto.

e) El proyecto posee obras en proceso (terracería y/u obras de protección (muros soilnailing)); estas obras con un buen avance respecto al total de obra de cada una de ellas. Posee un módulo de una edificación en proceso constructivo en el que estará compuesto por 6 niveles de sótano y 3 niveles.

f) Se proporciona el dato de costo del proyecto que asciende a los $103,000,000.00; de los cuales según se mencionó: $63,000,000.00 lo financiarán bancos y el resto capital propio y preventas de locales y apartamentos del complejo.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

g) Terreno con protección de muros tipo soilnailing; los cuales se conforman por medio de tensores que realizan la fuerza de soporte de contención de tierra.

h) Este informe de valuación se ha realizado con la finalidad de determinar el valor actual del inmueble respecto al avance de obra a la fecha de la visita de campo.

i) No se observaron factores negativos relevantes al momento de la visita.

j) Se contó con Certificación Extractada, de fecha 18 de Octubre de 2017, y en la cual se detalla que el inmueble con Matrícula No 60511934-00000, de naturaleza urbana, con un área de 13,862.36 m^2. Situado en 71ª Avenida Sur, entre Paseo General Escalón y Avenida Olímpica, Colonia Escalón correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador; en cuanto a sus derechos, le pertenece a Inversiones SIMCO, Sociedad Anónima de Capital Variable y que puede abreviarse INVERSIONES SIMCO, S.A. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad.

k) Según la Certificación Extractada a esa fecha, el inmueble no tiene gravámenes, restricciones, alertas, ni presentaciones.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

6.0 ANALISIS DEL VALOR DE TERRENO A PARTIR DEL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Para el presente valúo se partió del método comparativo de mercado para establecer los valores de v^2, haciendo investigación de valores de terrenos e inmuebles que se encuentran expuestos en el mercado inmobiliario de bienes raíces, los cuales fueron homologados con el inmueble objeto del presente informe.

VALORACIÓN METODO COMPARATIVO												
NUMERACION DE COMPARABLES	1				2				3			
DIRECCIÓN DE LOS COMPARABLES	BOULEVARD LOS PROCERES, CERCANO AL BANCO CUSCATLÁN, SAN SALVADOR				PASAJE ITSMANIA, COLONIA ESCALON, SAN SALVADOR				FRENTE A QUINTA ITSMANIA, COLONIA ESCALÓN, S.S.			
TIPO DE INMUEBLE	URBANO				URBANO				URBANO			
VALOR DE OFERTA (US$)	$ 1,610,000.00				$ 310,000.00				$ 420,000.00			
VALOR ESTIMADO (AJUSTADO)	$ 1,288,000.00				$ 263,500.00				$ 378,000.00			
VALOR UNITARIO (V2 AJUSTADO)	$ 391.49				$ 227.44				$ 192.31			
FECHA DE VENTA O COT.	ene-18				ene-18				ene-18			
EDAD CRONOLOGICA (AÑOS)	0				0				0			
AREAS DE LOS INMUEBLES COMPARABLES	AREA TERRENO V²	3,290.00			AREA TERRENO V²	1,158.53			AREA TERRENO V²	1,965.60		
	AREA CONSTRIDA M²	0.00			AREA CONSTRIDA M²	0.00			AREA CONSTRIDA M²	0.00		
FUENTE DE INFORMACION Y TEL.	BIENES RAICES: 7924-9136				DATO DE CAMPO				BIENES RAICES: 7851-3928 / 7295-0445			
CALIFICACIONES	COMPARABLE 1			Sujeto	COMPARABLE 2			Sujeto	COMPARABLE 3			Sujeto
CARACTERISTICAS	Inferior	Equiv.	Superior	Correcc	Inferior	Equiv.	Superior	Correcc	Inferior	Equiv.	Superior	Correcc
UBICACIÓN	X			1.0500	X			1.2000	X			1.1500
ORIENTACION	X			1.0500	X			1.1000	X			1.1000
DIMENSION DEL TERRENO	X			1.2000	X			1.2000	X			1.2000
SERVICIOS PUBLICOS		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000
USO POTENCIAL	X			1.0200	X			1.0500	X			1.0500
SEGURIDAD	X			1.0200	X			1.0700	X			1.0500
CALIDAD DE LOS ACCESOS	X			1.0200	X			1.0500	X			1.0300
GRADO DE URBANIZACION		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000
TOPOGRAFIA UTIL	X			1.2000	X			1.2000	X			1.2000
TRABAJOS DE TERRACERIA		X		1.0000		X		1.0000		X		1.0000
FUNCIONALIDAD		X		1.0000	X			1.0500	X			1.0300
RIESGOS VARIOS			X	0.9500			X	0.9000			X	0.9000
TIEMPO DE COMERCIALIZACION			X	0.8500			X	0.8000			X	0.8000
FACTORES DE CORRECCION	1.3605				1.6952				1.5340			
VALORES HOMOLOGADOS	$ 532.60				$ 385.56				$ 295.01			
VALOR ESTIMADO POR V2 DEL INMUEBLE POR METODO DE COMPARABLES									**US $ 404.39**			
VALOR DE MERCADO DE V2 PARA EL TERRENO									**US $ 404.00**			
AREA DE TERRENO VALUADO									**V2 19,834.26**			
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO									**US $ 8,013,041.04**			
VALOR SELECCIONADO COMO VALOR DE MERCADO									**US $ 8,000,000.00**			

El valor de mercado del terreno propiedad de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V, ubicado en esquina formada por el Paseo General Escalón, 71ª. Avenida Sur y Avenida Olímpica de la Ciudad y Departamento de San Salvador, propiedad de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V.

Así mi informe.

San Salvador, 15 de Febrero de 2018

Arq. Guadalupe Guillen de Pacheco
Valuador

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

7.0 CUADRO DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE

De acuerdo a todas las características anteriormente expuestas y por el valor comercial de la zona, se estima que el valor de la propiedad es el siguiente:

UBICACIÓN: PROYECTO MILLENIUM PLAZA, ESQUINA FORMADA POR EL PASEO GENERAL ESCALON, 71ª. AVENIDA NORTE Y AVENIDA OLIMPICA, COLONIA ESCALON, SAN SALVADOR

AVALUO METODO DEL COSTO (REQUERIMIENTO NPB4-42 DE LA S.S.F.)

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

COMPONENTE DE LAS CONSTRUCCIONES	VRN/m²	VUT(años)	EDAD (años)	FEC	FD	FFu	ED. REMOD.	% REMOD.	EDAD EFECT.	FRe	VNR/m²	VUR(años)
SUMINISTRO Y CONSTRUCCIÓN MURO SOILNALING GEOCINTEC	$ 2,325,667.61	75	0	1.0000	1.0000	1.0000	0.00	0%	0.00	1.0000	$2,325,667.61	75.00
EXCAVACIONES, TERRACERIA, SUPERVISIÓN	$ 2,011,226.80	75	0	1.0000	1.0000	1.0000	0.00	0%	0.00	1.0000	$2,011,226.80	75.00
CONSTRUCCIÓN DE MÓDULO	$ 1,000,000.00	75	0	1.0000	1.0000	1.0000	0.00	0%	0.00	1.0000	$1,000,000.00	75.00

VRN= VALOR DE REPOSICION NUEVO — EDAD= EDAD DE LA CONSTRUCCION — FD= FACTOR DEPRECIACION — ED. REMOD = EDAD DE REMODELACION — FFu= FACTOR FUNCIONALIDAD

VUT= VIDA UTIL TOTAL — FEC= FACTOR ESTADO CONSERVACION Q — VNR= VALOR NETO DE REPOSICION — FRe = FACTOR DEPRECIACION REMODELADO — VUR= VIDA UTIL REMANENTE

CALCULO DE VALORES TOTALES

CLASIFICACION DE TERRENOS	ÁREA (V²)	ÁREA (m²)	COSTO UNITARIO (V²)	COSTO UNITARIO (m²)	VALOR TOTAL	% PARCIAL	% DEL TOTAL
TERRENO	19,834.26	13,862.36	$404.00	$ 578.04	$8,013,041.04	100.00%	60.08%
TOTAL DE TERRENOS	19,834.26	13,862.36			$8,013,041.04	100.00%	

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA (M²)	COSTO UNITARIO (M²)= VNR/m²		VALOR TOTAL	% PARCIAL	% DEL TOTAL
	0.00					
SUMINISTRO Y CONSTRUCCIÓN MURO SOILNALING GEOCINTEC	1.00 S.G.	$2,325,667.61		$2,325,667.61	43.58%	17.44%
EXCAVACIONES, TERRACERIA, SUPERVISIÓN	1.00 S.G.	$2,011,226.80		$2,011,226.80	37.69%	15.08%
CONSTRUCCIÓN DE MÓDULO	1.00 S.G.	$1,000,000.00		$1,000,000.00	18.74%	7.50%
RESUMEN	VALOR NETO DE REPOSICION EN CONSTRUCCIONES			$5,336,894.41	100.00%	

TOTAL DE CONSTRUCCIONES	$5,336,894.41		40.02%
TOTAL DE TERRENOS	$8,000,000.00		60.08%
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTE AVALUO	**$13,336,894.41**		100.10%

VALOR EN LETRAS:

SON: TRECE MILLONES, TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL, OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO 41/100 DOLARES AMERICANOS

El valuó de inmueble propiedad de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V, ubicado en esquina formada por el Paseo General Escalón, 71ª. Avenida Sur y Avenida Olímpica de la Ciudad y Departamento de San Salvador, propiedad de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V.

"El suscrito perito valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial." Así mi informe.

San Salvador, 15 de Febrero de 2018

Arq. Guadalupe Guillen de Pacheco
Valuador

Tel 2113 - 5657. Celular 7129-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

8.0 ANEXOS

PLANO DE UBICACIÓN

PLANO DE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE

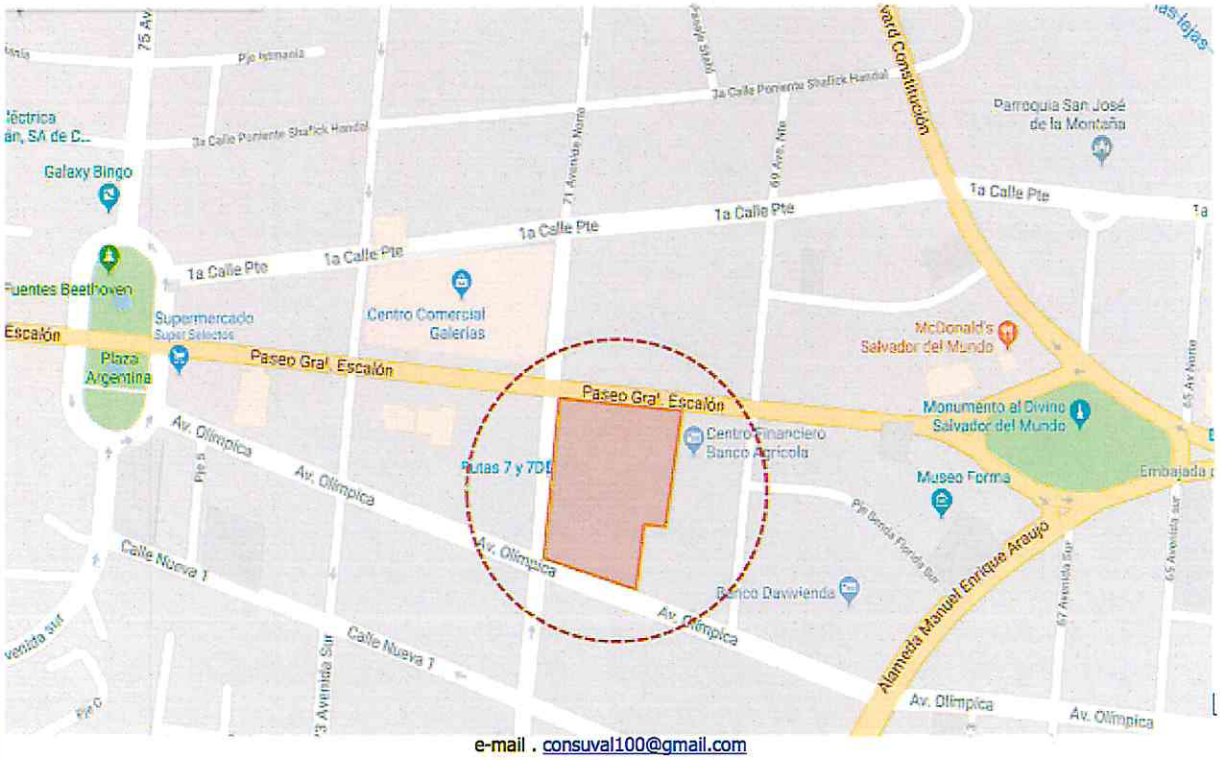
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

ESQUEMA DE UBICACION
(SIN ESCALA)

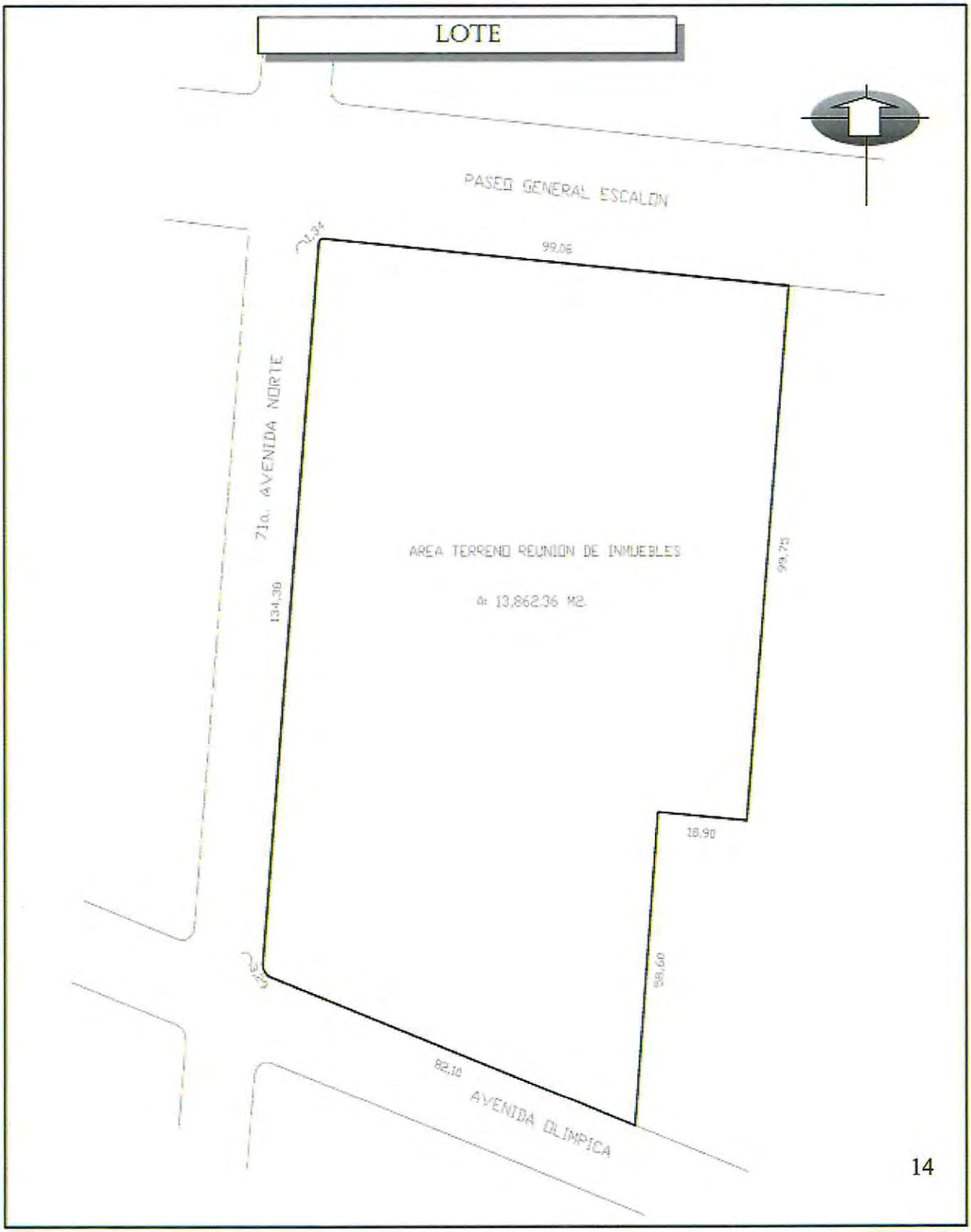
ESQUEMA DE UBICACION





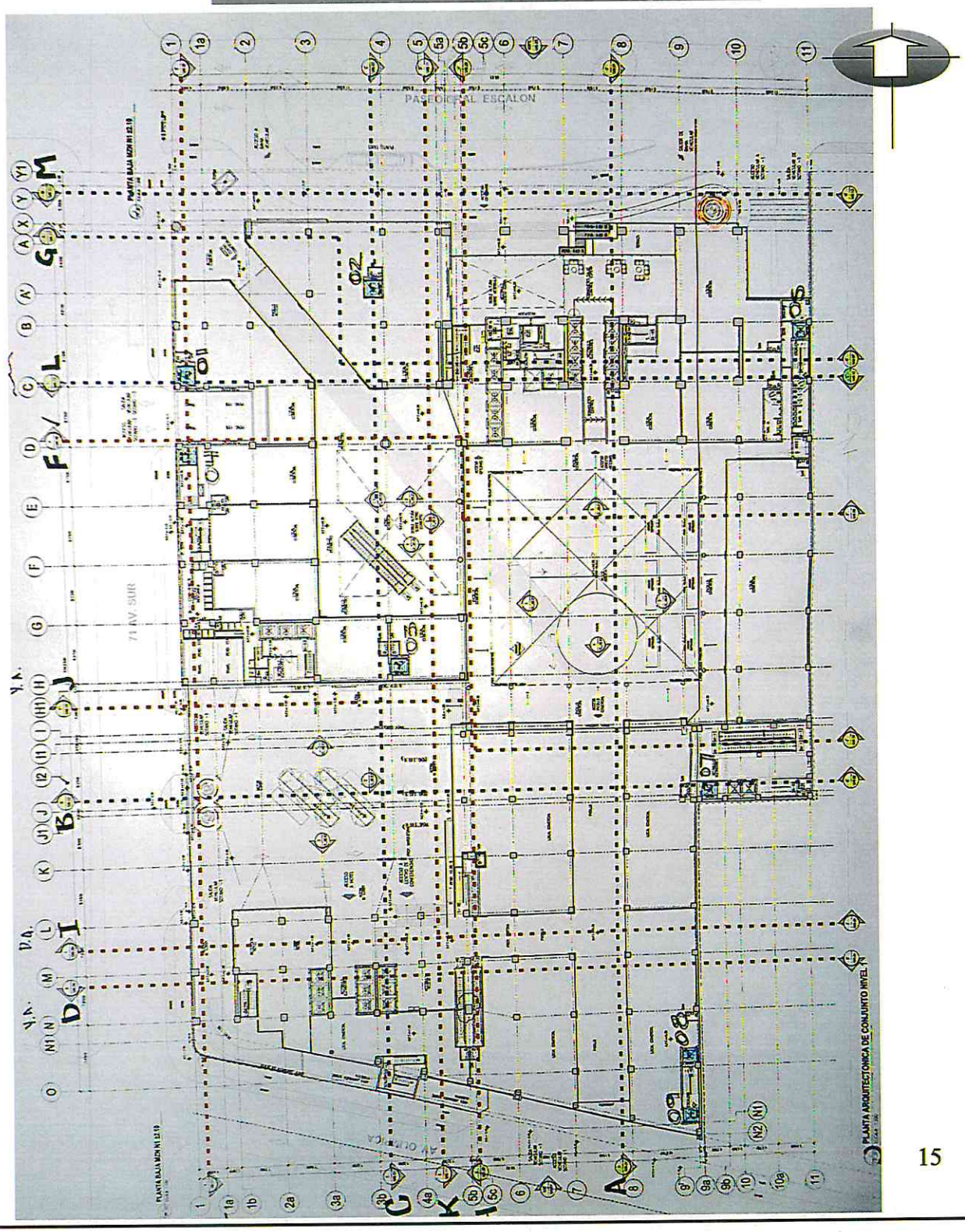
e-mail . consuval100@gmail.com

ESQUEMA DEL TERRENO
(SIN ESCALA)



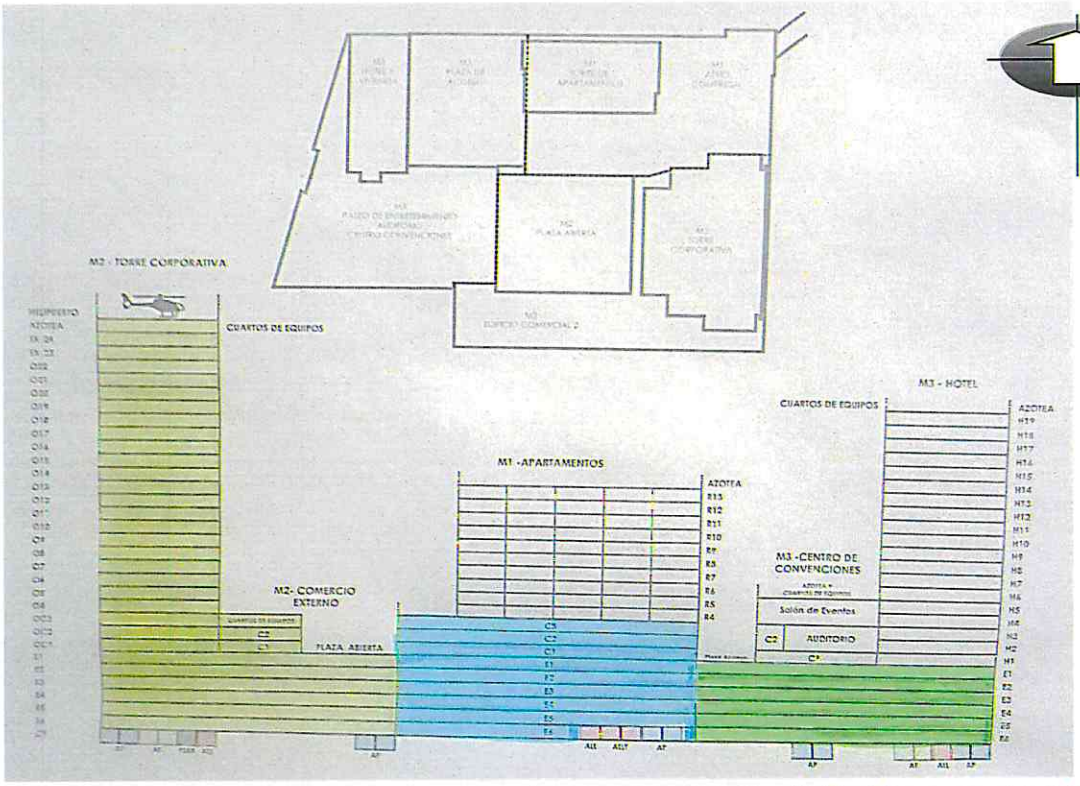
DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA
(SIN ESCALA)

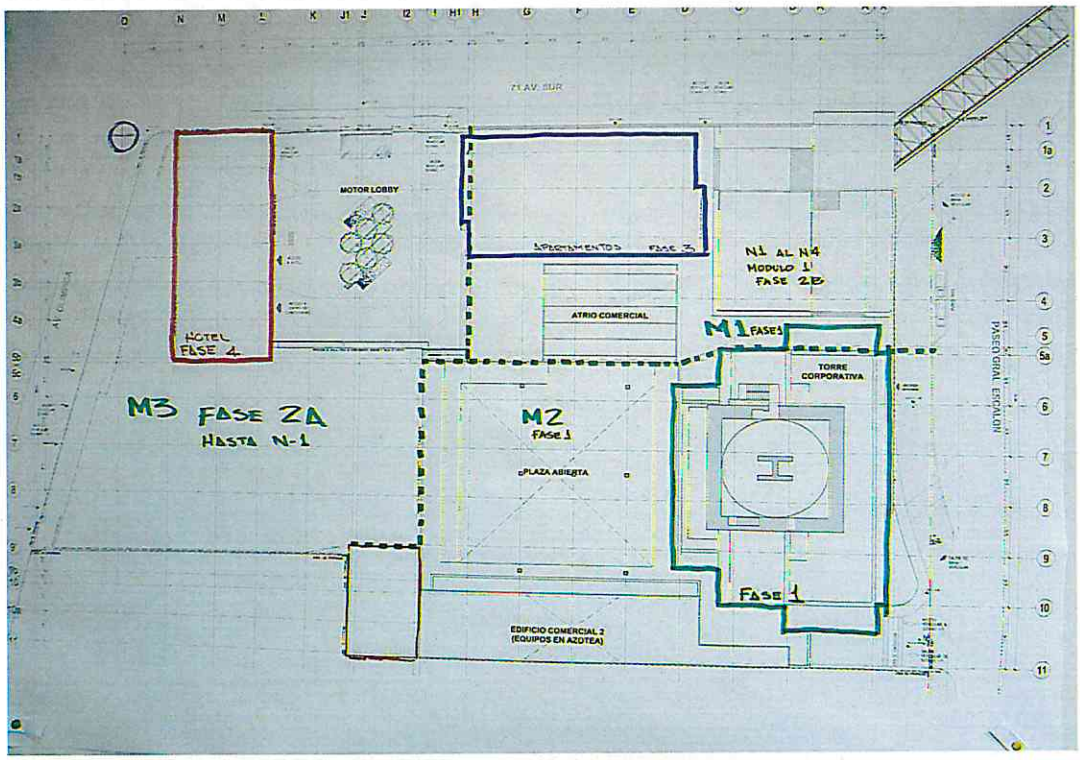
DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA
(SIN ESCALA)

DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA





FOTOGRAFIAS

UBICACION: PASEO GENERAL ESCALÓN Y 71ª. AVENIDA NORTE, SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR





CALLES DE ACCESO (PASEO GENERAL ESCALÓN, 71 AVENIDA NORTE, VISTA INTERNA DEL TERRENO







VISTAS GENERALES DEL TERRENO, OBRAS EN EJECUCIÓN DE MÓDULO, ESTRUCTURA DEL EDIFICIO






OBRAS DE TERRACERIA Y DE PROTECCIÓN AL TERRENO (MURO SOILNAILING), VISTAS VARIAS DEL TERRENO Y OBRAS EN EJECUCIÓN






CIMENTACIONES Y BASES DE EDIFICIO, MAQUINARIA Y EQUIPO DENTRO DEL PROYECTO, MAQUETAS DEL PROYECTO

e-mail : consuval100@gmail.com

No.6775710

CNR Centro Nacional de Registros | GOBIERNO DE EL SALVADOR UNÁMONOS PARA CRECER

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60511934-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 13,862.3600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en 71 AV. SUR ENTRE PASEO GENERAL ESCALÓN Y AVENIDA OLIMPICA, COLONIA ESCALÓN , correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.- INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CARLOS JOSE VALENCIA JOYA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 14:43:14, del dia dieciocho de Octubre del año dos mil diecisiete .-
Derechos: $8.86

00821439
No escribir sobre el código

Número de Solicitud : 06201700104810
Elaborado por : LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO El Salvador, C.A.

Lic. Evangelina Guardado de Rosa
REGISTRADORA

FORMULARIOS STANDARD, S.A. DE C.V. 37 AV. NTE. No. 114 SAN SALVADOR. PBX: 2525-3500 FAX: 2260-6858

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

DE H.

Nº 17231218

VEINTITRES

ANGEL RICARDO GOMEZ RODRIGUEZ
Libro No. 44
Vigente hasta 10 Sept. 2016

2016060 10131

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

NUMERO CINCO (Libro Cuadragésimo Sexto). En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta minutos del día diecisiete de febrero de dos mil dieciséis. Ante mí, ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ, notario, del domicilio de San Salvador, con Documento Unico de Identidad número: cero cero seis nueve nueve cinco seis cuatro- tres, con Numero de Identificación Tributaria: cero doscientos diez - cero siete cero ocho cincuenta y cuatro- cero cero dos- dos: comparece don TEOFILO SIMAN JACIR, conocido por TEOFILO JOSE SIMAN JACIR, de noventa años de edad, comerciante, del domicilio de San Salvador, a quien conozco, con Documento Unico de Identidad número cero cero siete nueve ocho nueve seis cuatro- cinco, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- dieciocho doce veinticinco- cero cero dos- cuatro; quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Director Secretario de la Junta Directiva de la sociedad INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trece cero seis cincuenta y nueve- cero cero uno- cuatro, cuya personería al final relacionaré, y ME DICE: I) DECLARACION DE DOMINIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES: Que su representada es dueña y actual poseedora de los inmuebles siguientes: 1) Una porción de terreno rústico, ahora urbano, segregado de otro de mayor extensión, ubicado en la Colonia Escalón de esta ciudad, que es parte de la Hacienda San Diego, situado en los suburbios del Barrio El Calvario, jurisdicción de San Salvador, de una extensión superficial de OCHOCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS, marcada con el número TRES, y que se describe así: AL NORTE, en catorce metros sesenta y dos centímetros, con predio de Mercedes Cáceres Magaña, que antes fue de la misma Hacienda San Diego, de propiedad de la sociedad Escalón Núñez, Compañía; AL SUR, en quince metros nueve

FORMAS, ARTES Y SERVICIOS, S.A. DE C.V. - FORCON EL SALVADOR - PBX (503) 2525-0700 1-121-0333. TIRAJE Del No. 17,838,001 AL No. 18,838,000. 12/2014

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA PRIMERA SECCION DEL CENTRO Reg. de El Salvador C.A.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

PAPEL PARA PROTOCOLO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO DE EL SALVADOR, C.A.

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 17231219

VEINTICUATRO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ
Libro No. 46
Vigente hasta 10 Sept/2016

centímetros, Avenida Olímpica de por medio, con resto de la misma Hacienda San Diego; AL ORIENTE, cincuenta y ocho metros cuarenta y un centímetros, con terreno del doctor José González Guerrero, que también fue de la misma Hacienda San Diego; Y AL PONIENTE, cincuenta y cinco metros treinta y tres centímetros, con resto del inmueble de donde se desmembró el que se describe de propiedad de doña Eva Duke de González. Inmueble inscrito a la Matricula número SEIS CERO UNO NUEVE TRES CUATRO CINCO TRES- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. 2) Terreno antes rústico en urbanización, hoy urbano, situado en la Colonia Escalón, en jurisdicción de San Salvador hoy Avenida Olímpica, lote número DOS, Block Treinta, de una extensión de SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, y que se describe así: AL NORTE; en catorce metros sesenta y dos centímetros con predio de Mercedes Cáceres Magaña, que antes fue de la misma Hacienda San Diego; al SUR, en quince metros nueve centímetros, Avenida Olímpica de por medio, con resto de la misma Hacienda San Diego; al ORIENTE, cincuenta y cinco metros treinta y tres centímetros con la porción vendida a los señores Doctor Armando Napoleón Albanez y señora Vilma Burgos de Albanez, que formó un solo cuerpo con el que se describe, de propiedad de doña Eva Duke de González, muro medianero de por medio; y al PONIENTE, cincuenta metros setenta y siete centímetros, con resto del inmueble de donde se desmembró el que se describe, de propiedad de Eva Duke de González. Inmueble inscrito bajo el Folio Real con Matricula número CERO UNO-CERO SEIS OCHO UNO OCHO UNO- CERO CERO CERO, Inscripción UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. (3) Un inmueble de naturaleza urbana, desmembrado de otro de mayor extensión, identificado con la letra "A" en su antecedente, situado en Avenida

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO, San Salvador, C.A.

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

Olímpica número TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO, en jurisdicción de San Salvador, que se describe de la manera siguiente: AL ORIENTE, cincuenta punto noventa y tres metros, línea recta, lindando con resto del terreno general de donde se desmembró el que se describe; AL SUR, diecisiete metros, línea recta, lindando con terrenos de la Hacienda San Diego, Avenida Olímpica de por medio; AL PONIENTE, cuarenta y seis punto cuarenta y nueve metros, línea recta, lindando con terrenos de la Hacienda San Diego; Y AL NORTE, dieciséis punto cuarenta metros, línea recta, lindando con predio de Mercedes Cáceres Magaña, que antes fue de la misma Hacienda San Diego. La porción anteriormente descrita tiene una extensión superficial de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, y contiene una construcción de sistema mixto, de un área aproximada de trescientos cincuenta metros cuadrados. Inmueble inscrito bajo la Matricula número SEIS CERO DOS CERO CERO UNO CUATRO OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. 4) Terreno rural, en urbanización, segregado del de mayor extensión conocido con el nombre de Hacienda San Diego, situado en jurisdicción de San Salvador: la porción que se describe es de una extensión de UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SETENTA DECIMETROS CUADRADOS; que mide y linda: AL ORIENTE, en cuarenta y seis metros cuarenta y nueve centímetros con terreno de Eva de González, antes del terreno del cual se segregó; AL SUR, en treinta y seis metros cincuenta y tres centímetros con terreno de Joaquín Palomo, Avenida Olímpica de por medio de dieciocho metros de ancho, antes del terreno de donde se segregó estando trazada la Avenida Olímpica en terrenos de la Hacienda San Diego; AL PONIENTE, línea quebrada de tres tiros, así: el primero de Sur a Norte, veintiséis metros, con terrenos de Guillermo Meléndez, antes de la Hacienda san Diego de donde se segregó,

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

PAPEL PARA PROTOCOLO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

M. DE H.

Nº 17231220

VEINTICINCO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ
Libro No. 416
Vigente hasta 10 Sept. 2016

Setenta y una Avenida Norte en medio trazada en terrenos de la misma Hacienda San Diego, de diecisiete metros de ancho, el segundo de Poniente a Oriente, diecisiete metros veintiséis centímetros; y el tercero de Sur a Norte, diez metros ochenta centímetros; en estos dos últimos tiros, lote segregado y donado por el doctor Rafael Lima hijo, a don Eduardo Rafael Lima Ruiz; y AL NORTE, en dieciocho metros cuatro centímetros, con terreno de Mercedes Cáceres antes del terreno de donde se segregó. La descripción topográfica es la siguiente: Partiendo de la intersección de los ejes de la Avenida Olímpica y la Setenta y una Avenida Sur, se miden cuarenta y cinco metros cinco centímetros, con rumbo Norte, once grados cuarenta y cuatro minutos cuatro décimas Este; de este punto con rumbo Norte ochenta y nueve grados cincuenta y siete minutos seis décimas Este, se mide diecisiete metros treinta centímetros, con lo que se llega al vértice Noroeste del resto que se describe; de este punto, con rumbo Norte ochenta y nueve grados cincuenta y siete minutos seis décimas Este, se miden dieciocho metros cuatro centímetros, para llegar al vértice Noreste; en este punto se gira a la derecha y se miden cuarenta y seis metros cuarenta y nueve centímetros, con rumbo Sur cero grados treinta y ocho minutos cuatro décimas Este, para llegar al vértice Sureste; de este punto, con rumbo Norte setenta y cuatro grados veintinueve minutos seis décimas Oeste, se miden treinta y seis metros cincuenta y tres centímetros, para llegar al vértice Suroeste de este punto, con rumbo Norte cero grados cincuenta y dos minutos cuatro décimas Oeste, se miden veintiséis metros diecisiete centímetros; de este punto, con rumbo Norte ochenta y nueve grados siete minutos seis décimas Este, se miden diecisiete metros veintiséis centímetros; de este punto, con rumbo Norte cero grados cincuenta y dos minutos cuatro décimas Oeste, se miden diez metros ochenta centímetros, con lo que se

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

al punto donde se comenzó la descripción. Inmueble inscrito a la Matricula número SEIS CERO UNO NUEVE NUEVE CINCO TRES TRES- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento CUATRO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. (5) Un lote sin número de naturaleza urbana, ubicado en la intersección de la Avenida Olímpica y la Setenta y una Avenida Sur, Colonia Escalón, jurisdicción de San Salvador, que se desmembró de otro de mayor extensión, situado en lo que fue la Hacienda San Diego, el cual mide y linda: Partiendo de la intersección de los ejes de la Avenida Olímpica y la Setenta y una Avenida Sur, con rumbo Norte cincuenta y dos grados cuatro décimas Oeste, se mide una distancia de treinta y tres metros veinte centímetros, para llegar así a un punto sobre el eje de la Setenta y uno Avenida Sur, en este punto, se hace una deflexión derecha de noventa grados y se mide una distancia de ocho metros cincuenta centímetros, para llegar así al mojón número uno; en este punto se hace una deflexión izquierda de noventa grados, tomándose un rumbo Norte cincuenta y dos minutos cuatro décimas Oeste y una distancia de once metros para llegar así al mojón número dos; en este punto, se hace una deflexión derecha de noventa grados, tomándose un rumbo Norte ochenta y nueve grados cincuenta y siete minutos seis décimas Este y se mide una distancia de dieciocho metros treinta y dos centímetros, para llegar así al mojón número tres; en este punto se hace una deflexión derecha de noventa grados; tomándose un rumbo Sur cincuenta y dos minutos cuatro décimas Este y se mide una distancia de siete metros noventa centímetros para llegar así al mojón número cuatro; en este punto se hace una deflexión derecha de noventa grados, tomándose un rumbo sur ochenta y nueve grados cincuenta y siete minutos seis décimas Oeste y se mide una distancia de siete metros treinta y ocho centímetros, para llegar así al mojón número cinco, en este punto se hace una

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

PAPEL PARA PROTOCOLO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ — NOTARIO — REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA — SECCIÓN DEL NOTARIADO — REP. DE EL SALVADOR, C.A.

DE H.

Nº 17231221

VEINTISEIS

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ
Libro No. 46
Vigente hasta 10 Sept. 2016

deflexión izquierda de noventa grados, tomándose un rumbo Sur cincuenta y dos minutos cuatro décimas Este y se mide una distancia de tres metros diez centímetros para llegar así al mojón número seis; en este punto se hace una deflexión derecha de noventa grados tomándose un punto Sur ochenta y nueve grados cincuenta y siete minutos seis décimas Oeste y se mide una distancia de diez metros noventa y cuatro centímetros, para llegar así al mojón número uno que es el punto de partida de la presente descripción. En consecuencia las medidas del lote que se describe son las siguientes. AL NORTE, dieciocho metros treinta y dos centímetros; AL PONIENTE, once metros; AL SUR, línea quebrada en tres tiros rectos, así: el primero, de Poniente a Oriente, diez metros noventa y cuatro centímetros; el segundo, de Sur a Norte, tres metros diez centímetros; y el tercero, de Poniente a Oriente, siete metros treinta y ocho centímetros; y AL ORIENTE, siete metros noventa centímetros; su superficie es de CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SESENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. Sus linderos son los siguientes: Al Sur y Oriente, resto del predio del cual se segregó el que se describe, del doctor Rafael Lima hijo; al Norte terreno de Mercedes Cáceres; y al Poniente, predio de Guillermo Meléndez, Setenta y una Avenida Norte de por medio, según el antecedente, siendo en la realidad Setenta y una Avenida Sur. Inmueble inscrito a la Matricula número SEIS CERO UNO NUEVE NUEVE SEIS DOS SIETE-CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. Y 6) Un terreno rústico, en urbanización, hoy urbano, situado en los suburbios del Barrio del Calvario, en jurisdicción de San Salvador, hoy esquina formada por la Setenta y una Avenida Sur y Paseo General Escalón, número TREINTA Y SEIS-SESENTA Y NUEVE, de una capacidad superficial de DIEZ MIL METROS CUADRADOS, mide por cada uno de sus cuatro rumbos, cien metros, y

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA — PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO — SAN SALVADOR

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

AL NORTE: Con terrenos de la Hacienda San Diego, de propiedad de la sociedad "Concha viuda de Escalón e Hija Compañía", de donde antes formó parte el terreno que se describe, estando de por medio Paseo General Escalón, abierto en los mismos terrenos de la sociedad; AL SUR y ORIENTE, también con el resto del terreno de la Hacienda "San Diego", de la mencionada sociedad "Concha viuda de Escalón e Hija Compañía", de donde antes formó parte el lote que se describe; y AL PONIENTE, con predio de don Luis Poma y resto del terreno de la misma Hacienda "San Diego", de la sociedad "Concha viuda de Escalón e Hija Compañía", de donde antes formó parte el lote que se describe, Setenta y una Avenida de por medio. Inmueble inscrito bajo el Sistema de Folio Real número CERO UNO- UNO CERO SIETE SIETE TRES OCHO, Inscripción UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. II) REUNION DE INMUEBLES Y DESCRIPCION TECNICA. Me manifiesta el compareciente, que considerando que los inmuebles antes descritos son contiguos, su representada desea reunirlos y formar un solo cuerpo, según PLANO AUTORIZADO por el Instituto Geográfico y el Catastro del Centro Nacional de Registros, identificado con el número de transacción: cero seis dos cero uno cuatro cero uno cuatro siete seis siete, y con identificación catastral: cero seis uno cuatro U siete cuatro - doscientos siete, doscientos ocho, doscientos nueve, doscientos diez, doscientos once y doscientos quince, resultando la REUNION DE INMUEBLES con los linderos, rumbos, distancias y colindancias siguientes: Inmueble ubicado en Colonia Escalón, Setenta y una Avenida Sur, entre Paseo General Escalón y Avenida Olímpica, situado en jurisdicción de San Salvador, con una extensión superficial de TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, cuya descripción técnica inicia en el vértice Nor Poniente con coordenadas geodésicas: Latitud Norte, doscientos ochenta y seis mil

FORMAS, ARTES Y SERVICIOS, S.A. DE C.V. - FORCON EL SALVADOR - FAX: (503) 2525-0700, 1-1214633, TRAJE DEL No. 13,628,001 AL No. 18,928,000. 12/2014

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

PAPEL PARA PROTOCOLO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

DE H.

Nº 17231222

DOS COLONES

VEINTISIETE

ANGEL RICARDO GUCHEZ RODRIGUEZ
Libro No. 476
Vigente hasta 10 Sept 2016

seiscientos setenta y dos punto noventa y nueve. Longitud Este, cuatrocientos setenta y cinco mil doscientos veintisiete punto cero uno. LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por dos tramos, con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, segmento circular con rumbo para la cuerda Norte cincuenta grados cero siete minutos cuarenta y seis segundos Este, con una distancia para la cuerda de uno punto veinte metros, con radio de cero punto ochenta y cinco metros, con una longitud de curva de uno punto treinta y cuatro metros; colinda con propiedad de Inversiones Simco, S.A. de C.V. con intersección de Paseo General Escalón y Setenta y una Avenida Sur de por medio; tramo dos, Sur ochenta y cuatro grados cincuenta y un minutos treinta y cuatro segundos Este, con una distancia de noventa y nueve punto cero seis metros, colinda con propiedad de ESMAGRI, S.A de C.V., con propiedad de MARISCAL, S.A. DE C.V., con propiedad de sociedad JORDAN, S.A. DE C.V. y Ana María Sol de Déneke y con propiedad de Corporación Madres Oblatas al Divino Amor con Paseo General Escalón de por medio. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor Oriente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cero cinco grados cero siete minutos dieciséis segundos Oeste, con una distancia de noventa y nueve punto setenta y cinco metros; tramo dos, Norte ochenta y cinco grados cero tres minutos veintinueve segundos Oeste, con una distancia de dieciocho punto noventa metros; tramo tres, Sur cero cuatro grados cincuenta minutos dieciséis segundos Oeste, con una distancia de cincuenta y ocho punto sesenta metros; lindando con propiedad de Banco Agrícola, S.A.. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur. Oriente, está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte setenta grados doce minutos treinta y siete segundos Oeste, con una distancia de ochenta y dos punto diez metros; colinda con propiedad de Mari

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO El Salvador

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

Meza Augspurg y con propiedad de Meza Hill Hermanos y Compañía de C.V. y Refugio Alicia Hill de Meza, con Avenida Olímpica de por medio; tramo dos, segmento circular con rumbo para la cuerda Norte treinta y dos grados treinta y dos minutos cuarenta y seis segundos Oeste, con una distancia para la cuerda de tres punto cero seis metros, con radio de dos punto cincuenta metros, con una longitud de curva de tres punto veintinueve metros; colinda con propiedad de Eduardo Rubio Gutiérrez, con intersección de la Setenta y una Avenida Sur y Avenida Olímpica de por medio. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con rumbo Norte cero cinco grados cero siete minutos cero cinco segundos Este, con una distancia de ciento treinta y cuatro punto treinta y ocho metros; linda con propiedades de Marcelino Samayoa Córdoba y con propiedad de Poma Hermanos, S.A de C.V., con Setenta y una Avenida Sur de por medio. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción. Yo el suscrito notario, DOY FE: A) Que hice al otorgante la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado y Artículo Doscientos Veinte del Código Tributario en el sentido de que para la inscripción del presente instrumento en el Registro competente, se requiere que la sociedad otorgante esté solvente o autorizada, según corresponda, por la Administración Tributaria. B) De ser legítima y suficiente la personería con que actúa don TEOFILO SIMAN JACIR, conocido por TEOFILO JOSE SIMAN JACIR, en su calidad de Director Secretario de la Junta Directiva de la sociedad INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V., por haber tenido a la vista: a) Testimonio de la escritura pública de modificación de la sociedad INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V., la cual contiene el pacto social íntegro vigente, otorgada en esta ciudad, a las doce horas del cuatro de abril de dos mil trece, ante los oficios del notario Fredy Lizama Martínez, e

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

PAPEL PARA PROTOCOLO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR C.A.

M. DE H.

DOS COLONES

No. 17231223

VEINTIOCHO

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ
Libro No. 46
Vigente hasta 10 Sept. 2016

inscrita en el Registro de Comercio al número NOVENTA del Libro TRES MIL OCHENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, de la cual consta: Que su denominación, naturaleza y domicilio, son los expresados; que el plazo de la sociedad es indeterminado; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por cuatro miembros propietarios o por el número que designe la Junta General Ordinaria de Accionistas y sus respectivos suplentes, cuyos miembros durarán en sus funciones SIETE AÑOS; que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, corresponde al Director Presidente y al Director Secretario, conjunta o separadamente, pudiendo otorgar actos como el presente previo acuerdo de la Junta Directiva; b) Certificación del punto DECIMO PRIMERO del acta número CIENTO DIEZ de Sesión de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada en la ciudad de San Salvador, el veintiséis de octubre de dos mil diez e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número SETENTA Y CINCO del Libro TRES MIL OCHENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, de la cual consta, que en dicha Junta se eligió la nueva Junta Directiva de la sociedad, resultando electo como Director Secretario don Teófilo José Simán Jacir, para el período de SIETE AÑOS, el cual se encuentra vigente; y c) Certificación del punto único del acta número trescientos sesenta y tres, de Junta Directiva de fecha uno de febrero de dos mil dieciséis, en la cual consta, que dicha Junta autorizó al representante legal de la sociedad, para que en su nombre comparezca al otorgamiento del presente instrumento en los términos expresados; certificación expedida por el Director Secretario de dicha Junta, don Teófilo José Simán Jacir, el uno de febrero del presente año. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento, y leído que le hube todo lo escrito íntegramente, en un solo acto

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA PRIMERA SECCION DEL CENTRO

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

ininterrumpido, manifiesta estar de acuerdo con su contenido, lo ratifica y firmamos.

DOY FE.

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PA -

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

SO ANTE MI, del folio VEINTITRES vuelto al VEINTIOCHO vuelto, bajo el número CINCO del Libro Cuadragésimo Sexto de mi protocolo, vigente hasta el diez de septiembre de dos mil dieciséis; y para ser entregado a INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V., extiendo, firmo y sello este TESTIMONIO, por el sistema de fotocopia, en San Salvador, a diecisiete de febrero de dos mil dieciséis.

ANGEL RICARDO GOCHEZ RODRIGUEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com



Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

No.6038660

CNR Centro Nacional de Registros | GOBIERNO DE EL SALVADOR UNÁMONOS PARA CRECER

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REUNION DE INMUEBLES

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 11:23:14 horas, de el día uno de Marzo del año dos mil dieciseis, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Las cuales han sido reunidas así:

1.- 60511934-00000, con un área de 13,862.3600 metros cuadrados, ubicada en 71 AV. SUR ENTRE PASEO GENERAL ESCALÓN Y AVENIDA OLIMPICA, COLONIA ESCALÓN.- Correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR en el asiento 1

A Favor de

INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.-INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V., con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº 201606010131 a las 10:06:24 horas, de el día dieciocho de Febrero del año dos mil dieciseis. San Salvador, Uno de Marzo del año Dos Mil Dieciseis .-

Licda. Jenny Esmeralda Jovel Ortiz
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA PRIMERA SECCION DEL CENTRO

FORMULARIOS STANDARD, S.A. DE C.V. 57 AV NTE No. 114 SAN SALVADOR, PBX: 2525-3500 FAX: 2260-6858

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCIÓN DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

BEATRIZ ALBERTO

23 de Septiembre de 2014

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de **REVISION DE PERIMETRO(REUNION)**, con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  062014014767
- Antecedentes :
  Tipo: FOLIO REAL, Indice : 107738, Numero : 000
  Tipo: SIRyC, Matricula : 60199627, Indice: 00000
  Tipo: SIRyC, Matricula : 60199533, Indice: 00000
  Tipo: SIRyC, Matricula : 60200148, Indice: 00000
  Tipo: FOLIO REAL, Indice : 068181, Numero : 000
  Tipo: SIRyC, Matricula : 60193453, Indice: 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  INVERSIONES SIMCO SA DE CV
- Departamento: San Salvador
- Municipio: SAN SALVADOR
- Identificación Catastral:
  0614U74 - 207,208,209,210,211 Y 215

Revisión Técnica Finalizada: Favor anexar esta Resolución al documento o Escritura, cuando sea presentado en el RPRH.

Comprobando que éstos son congruentes con la información controlada en catastro.
Por lo que se hace constar que dichos Planos, ya fueron revisados Catastralmente.
Al respecto, adjunto encontrarán impresión sin escala de la revisión efectuada.

Atentamente,

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
OFICINA DEPARTAMENTAL SAN SALVADOR CUSCATLAN

Lic. Oscar Antonio Jiménez Quevedo
Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral

RICARDO RIVERA
Técnico de Mapeo

La presente notificación sin firmas y sello no tienen validez

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional

Tel 2113 - 5657. Celular 7729-3438
e-mail . consuval100@gmail.com

CONSULADO GENERAL DE EL SALVADOR
EN TUCSON, ARIZONA

En la ciudad de Tucson, Estado de Arizona, Estados Unidos de América a las **nueve** horas y **treinta** minutos, del día **doce** de **Mayo** de dos mil **dieciocho**. Ante Mi , Sandra Marisol Cruz Arana, Cónsul de la República El Salvador con sede en esta ciudad, comparece la señora, **VILMA GUADALUPE GUILLEN DE PACHECO**, de cincuenta y ocho años de edad, Arquitecto, del domicilio de Phoenix, Estado de Arizona, Estados Unidos de América, a quien no conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número CERO UNO UNO NUEVE UNO UNO CUATRO OCHO – CUATRO y número de identificación tributaria cero seis uno cuatro – uno dos cero nueve cinco nueve – cero cero cinco – dos; y ME DICE: que en relación al proceso de titularización del Fondo de Titularizacion de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millenium Plaza, cuyo originador es la sociedad inversiones Simco, S. A de C. V y el Representante de Tenedores nombrado es LAFISE Valores de El Salvador, S. A de C. V. Casa de Corredores de Bolsa **que bajo juramento declara que:** a) Que no es deudora del Originador o del Representante de los Tenedores, por montos equivalentes, por lo menos al dos por ciento con respecto al monto de la emisión que pretenda realizarse: b) Que no es director, administrador o empleado del Originador, de la Titularizadora o de la Representante de los Tenedores; c) Que no ha obtenido durante los últimos tres años, mas del veinticinco por ciento (25%) de sus ingresos provenientes de servicios prestados a la Titularizadora, al Originador o al respectivo grupo económico o conglomerado financiero de ambos. La suscrita cónsul hace constar que explique a la compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad

ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expreso la compareciente a quien explique los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratifico su contenido y firmamos. DOY FE.-

F.:_____

Vilma Guadalupe Guillen de Pacheco
Compareciente

F.:_____

Sandra Marisol Cruz Arana
Cónsul de El Salvador

Derechos Consulares
Art. 212 Bis L.O.S.C. **US$ 20.00**
Recibo de Ingreso número: **075015**
Fecha: **12 de Mayo de 2018.**

Anexo 3: Permisos

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diecisiete horas del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete. Ante mí, **ADRIANA MARIA CUESTAS DE LA GASCA**, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el señor **TEOFILO SIMAN JACIR,** conocido por **TEOFILO JOSE SIMAN JACIR,** quien es de noventa y un años de edad, Comerciante, de éste domicilio, persona a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad Número: cero cero siete nueve ocho nueve seis cuatro – cinco y Número de Identificación Tributaria número: cero seis catorce – uno ocho uno dos dos cinco – cero cero dos - cuatro, actuando en su carácter de Director Secretario y en consecuencia Representante Legal de la sociedad: **INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** la cual puede abreviarse **INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.,** de nacionalidad salvadoreña y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro – uno tres cero seis cinco nueve – cero cero uno - cuatro, de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: a) Testimonio de Aumento de Capital y Modificación al Pacto Social, otorgada en esta ciudad, a las doce horas del día cuatro de abril del dos mil trece, ante los oficios del Notario Fredy Lizama Martínez, inscrita en el Registro de Comercio el día treinta de abril del dos mil trece, bajo el Número NOVENTA del Libro TRES MIL OCHENTA Y SEIS de Sociedades; dicha escritura contiene reunidos todos los Estatutos por los que se rige dicha Sociedad, y de ella consta que su denominación, naturaleza y domicilio, son los ya indicados, que su nacionalidad es salvadoreña, que su plazo es indefinido, que la Administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva, cuyos miembros durarán en el ejercicio de sus cargos siete años, que corresponde al Director Presidente y al Director Secretario de la Junta Directiva, o a quien haga sus veces, conjunta o separadamente, representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, previo acuerdo de la Junta Directiva; y b) Credencial de elección de miembros de Junta Directiva de la Sociedad Inversiones Simco, S.A. de C.V., extendida en esta ciudad, a los siete días del mes de marzo del año dos mil trece, por el Director Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, inscrita en el Registro de Comercio, el día siete de mayo del año dos mil trece, bajo el Número SETENTA Y CINCO del Libro TRES MIL OCHENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, de la cual consta que en Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, el día veintiséis de octubre del año dos mil diez, se eligió la nueva Junta Directiva de la Sociedad, resultando electo con el cargo de Director Presidente el compareciente, para un período de siete años, contados a partir de la fecha de inscripción, el cual se encuentra vigente a la fecha; c) certificación del Punto de Acta de Junta Directiva, otorgada en esta ciudad mediante la cual se

ADRIANA MARIA CUESTAS DE LA GASCA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

autoriza al representante legal a otorgar el presente Acto y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara: UNO.** Que conforme al Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, se cumplió con los siguientes requisitos previos a la construcción de la Fase I: **A. Millennium Plaza Fase I: 1. Calificación del lugar.** Según resolución mil ciento setenta – dos mil nueve de fecha treinta de noviembre de dos mil nueve , con un plazo de CINCO años. **2. Línea de construcción.** Según resolución número cero cuatrocientos veintidós – dos mil nueve emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha treinta de noviembre de dos mil nueve, con un plazo de tres años. **3. Revisión Vial y Zonificación.** Según resolución número cero ciento uno – dos mil quince, de fecha veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, válida por el plazo de cinco años. **4. Revisión vial y zonificación del Atrio Comercial.** Según resolución número cero cero diecisiete – dos mil diecisiete, de fecha seis de marzo de dos mil diecisiete, válida por el plazo de cinco años. **5. Revisión vial y zonificación del módulo tres de estacionamientos.** Según resolución número cero cero once – dos mil diecisiete, de fecha veintiséis de abril de dos mil diecisiete, válida por el plazo de cinco años. **6. Factibilidad de servicios públicos. 6.1. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias.** Según resolución número cero cero cincuenta y cinco – dos mil dieciséis emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis, con un plazo de un año. **6.2. Factibilidad de agua potable y aguas negras.** Según certificado de factibilidad número doscientos ochenta – dos mil quince extendido por la administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) en fecha tres de diciembre de dos mil quince por el plazo de un año. **6.3. Factibilidad de servicios eléctricos.** Según nota GC- seiscientos sesenta emitida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) en fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete. **B. Pasarela Peatonal Privada. 1. Calificación del lugar.** Según resolución cero ciento sesenta y siete – dos mil dieciséis emitida por el Departamento de Uso de Suelo del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciséis, con un plazo de cinco años. **2. Línea de construcción.** Según resolución número cero trescientos cuarenta y ocho – dos mil quince emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, con un plazo de cinco años. **DOS.** Que dado el cumplimiento de los anteriores requisitos previos, a esta fecha el Proyecto de Construcción de Millennium Plaza a desarrollarse a través del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza cuenta con todos los permisos requeridos por el ordenamiento

jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto será desarrollado para el inicio de la construcción de la Fase I, según el siguiente detalle: **A. Millennium Plaza Fase I: 1. Permiso de Tala de árboles.** Según acuerdo número 9.2 del Concejo Municipal de la Alcaldía de San Salvador en sesión extraordinaria de fecha veintiséis de mayo de dos mil nueve. **2. Permiso de Terracería.** Según constancia de permiso referencia GESTION – Pt – diez mil ciento cuarenta y nueve – dos mil dieciséis, de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis. **3. Permiso de construcción Fase I.** Según resolución número cero cuatrocientos catorce – dos mil dieciséis emitida por el Departamento de Urbanización y Construcción del COAMSS / OPAMSS, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, con un plazo de cinco años. **4. Permiso de construcción del Atrio Comercial.** Según resolución número cero doscientos catorce – dos mil diecisiete emitida por el Departamento de Urbanización y Construcción del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, con un plazo de cinco años. **5. Permiso de construcción del módulo tres de estacionamientos.** Según resolución número cero doscientos cuarenta y cuatro – dos mil diecisiete emitida por el Departamento de Urbanización y Construcción del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, con un plazo de cinco años. **6. Aprobación del sistema contra incendios.** Según nota referencia DGBOMB / PREV / cero ciento dieciséis / cero cero cero uno con recomendaciones, emitida por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, de fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis. **7. Aprobación de Plan de Mitigación Vial.** Según nota referencia VMT – DGTTO - un mil ochocientos cincuenta y nueve – dos mil dieciséis, emitida por el Viceministerio de Transporte, de fecha veintiuno de julio de dos mil dieciséis. **8. Aprobación de integración de diseño arquitectónico.** Según nota referencia cero cuatrocientos cuarenta y tres / dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Inspecciones y de Bienes Culturales Inmuebles de la Secretaría de Cultura de la Presidencia, de fecha veintitrés de junio de dos mil dieciséis. **9. Permiso ambiental.** Según resolución número ocho mil ochocientos sesenta y cuatro – un mil ciento setenta y ocho - dos mil ocho emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha trece de agosto de dos mil ocho. **10. Modificación del permiso ambiental.** Solicitado según resolución número ocho mil ochocientos sesenta y cuatro – setecientos noventa y cinco - dos mil diecisiete emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete. **B. Pasarela Peatonal Privada. 1. Aprobación de diseño de pasarela.** Según nota con referencia VMT – DGTTO - un mil ochocientos cincuenta y cuatro – dos mil dieciséis, emitida por el Viceministerio de Transporte, de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis. **3. Autorización de instalación de Pasarela Peatonal Privada.** Según resolución

ADRIANA MARIA CUESTAS DE LA GASCA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

emitida por el Consejo Municipal de la Alcaldía de San Salvador con referencia SE-ciento diez mil quinientos diecisiete – seis de fecha doce de mayo de dos mil diecisiete. **4. Permiso de Construcción de Pasarela Peatonal Privada**. Según resolución número tres siete ocho – dos cero uno siete emitido de la OPAMSS con fecha once de octubre de dos mil diecisiete. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de dos hojas útiles y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

ADRIANA MARIA CUESTAS DE LA GASCA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 4: Declaración Jurada de Ricorp Titularizadora, S.A.

En la Ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las diez horas y treinta minutos del día doce de abril de dos mil dieciocho. Ante mí CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **JOSÉ CARLOS BONILLA LARREYNAGA**, de sesenta y tres años de edad, Economista, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón ciento sesenta y siete mil, treinta y tres – nueve, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento setenta mil seiscientos cincuenta y cuatro – cero cero tres - ocho, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad anónima con domicilio en la ciudad y departamento de San Salvador y con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce – ciento diez mil ochocientos once – ciento tres – dos, en lo sucesivo denominada "**La Titularizadora**" cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de escritura pública de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las once horas del día diecisiete de marzo de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales del licenciado Julio Enrique Vega Álvarez, inscrita en el Registro de Comercio al número SEIS del libro MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO del Registro de Otros contratos mercantiles, el día cuatro de abril de dos mil dieciséis, del cual consta que el licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en instrumentos como el presente; en el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la personería jurídica del Representante Legal de la sociedad y de la existencia legal de la misma; y en el carácter y personería indicados **ME DICE:** Que bajo Juramento declara: Que en relación al proceso autorización de la emisión del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza a administrar por Ricorp Titularizadora, S.A., esta ha actuado con debida diligencia y cumplido lo exigido en la Ley de Titularización, habiendo verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para integrar el inmueble al Fondo e iniciar la Fase I del proyecto de construcción de Millennium Plaza según los permisos que han sido tramitados por el Originador, y que de conformidad al inciso final del artículo siete de la RCTG-trece/dos mil ocho, durante la ejecución del proyecto y hasta la terminación del mismo Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización deberá tramitar las renovaciones y los permisos que así lo requieran para la ejecución del proyecto y sus fases**.** Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**







Anexo 5: Estados Financieros de la Sociedad Titularizadora

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2021, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoria de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

Las cuestiones claves de auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA´s, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 31 de Enero del 2022

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo – Inscripción. No 113

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,938.25	$ 31,744.61
Inversiones Financieras	7	$ 1,773,818.34	$ 1,458,029.86
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 34,343.73	$ 157,876.16
Rendimientos por Cobrar		$ 3,039.62	$ 1,478.02
Impuestos		$ 32,404.93	$ 22,707.19
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,160.72	$ 12,746.01
		$ 1,984,955.59	**$ 1,684,831.85**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 22,217.02	$ 39,907.63
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ -	$ 10,430.92
Activos Intangibles	11	$ 856.75	$ 1,445.65
		$ 23,073.77	**$ 51,784.20**
Total Activo		**$ 2,008,029.36**	**$ 1,736,616.05**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 54,403.26	$ 33,983.89
Impuestos por Pagar	13	$ 152,421.84	$ 22,473.61
Total Pasivo		**$ 206,825.10**	**$ 56,457.50**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 187,071.36	$ 150,843.01
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 8,078.36	$ 7,217.55
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 72,097.99	$ 275,563.93
Resultados del presente periodo		$ 333,956.55	$ 46,534.06
		$ 406,054.54	$ 322,097.99
Total Patrimonio		$ 1,801,204.26	$ 1,680,158.55
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,008,029.36**	**$ 1,736,616.05**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 39,260.09	$ 199,013.11
Otras contingencias y compromisos		$ 185,435,220.80	$ 92,634,774.74
Total		**$ 185,474,480.89**	**$ 92,833,787.85**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 39,260.09	$ 199,013.11
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 185,435,220.80	$ 92,634,774.74
Total		**$ 185,474,480.89**	**$ 92,833,787.85**

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,339,759.52	$ 778,317.17
Ingresos Diversos		$ 8,291.17	$ 8,910.35
		$ 1,348,050.69	$ 787,227.52
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 187,228.35	$ 82,643.81
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 683,604.59	$ 654,708.31
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 33,709.48	$ 53,148.87
		$ 904,542.42	$ 790,500.99
Resultado de Operación		**$ 443,508.27**	**$ (3,273.47)**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 77,486.04	$ 75,469.14
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 520,994.31**	**$ 72,195.67**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 147,362.96	$ 20,204.38
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 373,631.35**	**$ 51,991.29**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 3,446.45	$ 426.00
Otros gastos financieros		$ -	$ 7.91
		$ 3,446.45	$ 433.91
Utilidad Neta		**$ 370,184.90**	**$ 51,557.38**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 322,097.99	$ 675,563.93
Dividendos decretados		$ 250,000.00	$ 400,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 72,097.99	$ 275,563.93
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.434162	$ 0.060163
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.308487	$ 0.042964
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.308487	$ 0.042964
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



ANEXO 3

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 145,819.69**	**$ 5,905.25**	**$ 272,086.54**	**$ 403,477.39**	**$ 2,027,288.87**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019		-	-	-	-	$ 403,477.39	$ (403,477.39)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2020		-	-	-	-	$ (400,000.00)	-	$ (400,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2020		-	-	-	$ 1,312.30	-	-	$ 1,312.30
Reserva Legal al 31/12/2020		-	-	$ 5,023.32	-	-	-	$ 5,023.32
Resultado del Ejercicio al 31/12/2020		-	-	-	-	-	$ 46,534.06	$ 46,534.06
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 150,843.01**	**$ 7,217.55**	**$ 275,563.93**	**$ 46,534.06**	**$ 1,680,158.55**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-	-	-	$ 46,534.06	$ (46,534.06)	$ -
Decreto de dividendos 18/02/2021		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2021		-	-	-	$ 860.81	-	-	$ 860.81
Reserva Legal al 31/12/2021		-	-	$ 36,228.35	-	-	-	$ 36,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 187,071.36**	**$ 8,078.36**	**$ 72,097.99**	**$ 333,956.55**	**$ 1,801,204.26**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 84,002.80	$ 83,870.39
Entrada por servicios.		$ 1,471,583.12	$ 658,241.77
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (3,446.45)	$ (433.91)
Pagos por costos de servicios.		$ (187,228.35)	$ (82,643.81)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (381,368.37)	$ (401,772.67)
Pago de proveedores.		$ (267,672.23)	$ (171,413.96)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (38,671.80)	$ (174,445.43)
Otros pagos relativos a operación.		$ -	$ -
AUMENTO (DISMUINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 677,198.72**	**$ (88,597.62)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (323,006.03)	$ 87,952.40
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (4,066.80)	$ (1,979.89)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (932.25)	$ (1,577.48)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (328,005.08)**	**$ 84,395.03**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (250,000.00)	$ (400,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		**$ (250,000.00)**	**$ (400,000.00)**
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 99,193.64	$ (404,202.59)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 31,994.61	$ 436,197.20
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	**$ 131,188.25**	**$ 31,994.61**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 370,184.90	$ 51,557.38
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 33,709.48	$ 53,148.87
Revaluación de Inversiones		$ 8,078.36	$ 7,217.55
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 123,532.43	$ (128,985.75)
Cuentas y documentos por pagar.		$ 20,419.37	$ 1,391.12
Gastos pagados por anticipado.		$ 2,585.29	$ 66,518.02
Otros activos.		$ (11,259.34)	$ 12,877.17
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 129,948.23	$ (152,321.98)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 677,198.72**	**$ (88,597.62)**

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.

(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 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 autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado

AUDITOR: FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o si el contrato otorga el derecho a usar el activo

AUDITOR: FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a series pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de 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. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:
Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:
El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado
Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	2021	2020
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 30,938.25	$ 31,744.61
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 0.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 131,188.25**	**$ 31,994.61**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2021	2020
Inversiones conservadas para negociación	$ 7,500.00	$ 1,458,029.86
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,766,318.34	$ 0.00
Total inversiones financieras	**$ 1,773,818.34**	**$ 1,458,029.86**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son las siguientes:

	2021	2020
Fondos de Titularización	$ 34,343.73	$ 149,982.15
Otras cuentas por cobrar	$ 0.00	$ 7,894.01
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 34,343.73**	**$ 157,876.16**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$134,508.60	$ (113,279.30)	$ 21,229.30	$130,441.80	$ (92,006.09)	$38,435.71
Otros bienes de uso diverso	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72	$ 3,039.08	$ (1,567.16)	$ 1,471.92
Total bienes muebles	**$137,547.68**	**$(115,330.66)**	**$ 22,217.02**	**$133,480.88**	**$ (93,573.25)**	**$39,907.63**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (29,140.42)	$ 10,430.92
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**	**$ 41,064.09**	**$ (30,633.17)**	**$ 10,430.92**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75	$ 12,389.66	$ (10,944.01)	$ 1,445.65
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**	**$ 44,946.39**	**$ (43,500.74)**	**$ 1,445.65**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	**2020**
Provisiones por pagar de empleados	$ 17,230.68	$ 15,320.52
Retenciones por pagar	$ 2,157.96	$ 2,312.14
Impuestos retenidos	$ 31,859.88	$ 9,060.20
Cuentas por pagar por servicios	$ 239.32	$ 486.74
Provisiones por pagar	$ 2,898.47	$ 2,987.34
Acreedores varios	$ 16.95	$ 3,816.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 54,403.26**	**$ 33,983.89**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$1,168.43. Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido era de US$2,351.34.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	**2020**
Pago a cuenta	$ 5,766.31	$ 1,201.57
IVA por pagar	$ 0.00	$ 903.38
Impuesto sobre la renta	$ 146,655.53	$ 20,368.66
Total impuestos por pagar	**$ 152,421.84**	**$ 22,473.61**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	**N° de acciones**	**Monto del Capital**	**Porcentaje de participación**
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de febrero de 2021, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$250,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2019.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2021 ascienden a US$72,097.99. Al 31 de diciembre de 2020 los resultados acumulados ascendían a US$275,563.93.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2021, la ganancia por acción asciende a US$0.278297. Al 31 de diciembre de 2020 la ganancia por acción generada era de US$0.038778.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza 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 Nº EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero al 30/06/2021 y 31/12/2020 en $66,000,000.00.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,200,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCPS01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCPS01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCPS01 suscrito el 3 de junio de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCPS01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-23/2021 del 24 de junio de 2021.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, 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-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, 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-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, 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-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

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.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza 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.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$20,000,000.00 a través de 8 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

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 20 títulos de participación.

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, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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.

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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.

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, 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-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÛ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

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 un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BlÛ Torre 1 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.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

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 24 títulos de participación.

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 y a la Bolsa 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: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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.

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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.

En fecha 5 de julio de 2021 ocurrió el vencimiento de la emisión con cargo al Fondo de titularización FTIRTBLU1, siendo cancelados a los tenedores de valores el capital y dividendos respectivos, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión del 18 de noviembre de 2021 acta número JD-20/2021 procedió a facultar a sus representantes para llevar a cabo los actos o firmar los instrumentos necesarios para dar por terminadas las obligaciones del Fondo y ratificar las terminaciones de contratos con proveedores que a la fecha ya se hayan dado por terminados.

El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTIRTBLU1 suscrito el 24 de noviembre de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTBLU1 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-57/2021 del 22 de diciembre de 2021.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

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 de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

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".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

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.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.

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 noventa 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.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

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.

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, 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.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Precio base: US$10,000.00.

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 B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, 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 Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM 02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

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.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la emisión: 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 de los Originadores y de la Titularizadora

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes 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.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, 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 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.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ02 cuenta con un tramo.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN N° 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, 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- EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00. Una vez realizada la primera colocación y en el plazo de hasta un año después de dicha fecha, el Fondo de Titularización podrá emitir hasta

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN N° 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

USD$75,000,000.00 adicionales, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el Originador. En ningún caso el Monto Máximo de la Emisión podrá exceder de USD$100,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá 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. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Respaldo de la emisión: 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 de los Originadores y de la Titularizadora

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, 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 tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas que están vigentes al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$ 39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultadas del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DEL RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2020, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas Normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una Auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

Las cuestiones claves de Auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la Auditoria.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de Auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de Auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del Control Interno.

Obtuve conocimiento del Control Interno relevante para la Auditoria, con el fin de diseñar procedimientos de Auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del Control Interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de Auditoría obtenida a la fecha de mi informe de Auditoría. Sin embargo ni la Administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la Información Financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de Auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una Auditoría realizada de acuerdo a las NIA´s, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus Estados Financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 4 de Febrero de 2021

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción. No 113

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 31,744.61	$ 435,947.20
Inversiones Financieras	7	$ 1,458,029.86	$ 1,551,887.51
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 157,876.16	$ 28,890.41
Rendimientos por Cobrar		$ 1,478.02	$ 2,661.72
Impuestos		$ 22,707.19	$ 34,400.66
Gastos Pagados por Anticipado		$ 12,746.01	$ 79,264.03
		$ 1,684,831.85	**$ 2,133,301.53**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 39,907.63	$ 65,657.99
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 10,430.92	$ 31,041.04
Activos Intangibles	11	$ 1,445.65	$ 4,676.67
		$ 51,784.20	**$ 101,375.70**
Total Activo		**$ 1,736,616.05**	**$ 2,234,677.23**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 33,983.89	$ 32,592.77
Impuestos por Pagar	13	$ 22,473.61	$ 174,795.59
Total Pasivo		**$ 56,457.50**	**$ 207,388.36**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 150,843.01	$ 145,819.69
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 7,217.55	$ 5,905.25
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 275,563.93	$ 272,086.54
Resultados del presente periodo		$ 46,534.06	$ 403,477.39
		$ 322,097.99	$ 675,563.93
Total Patrimonio		$ 1,680,158.55	$ 2,027,288.87
Total Pasivo Patrimonio		**$ 1,736,616.05**	**$ 2,234,677.23**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 199,013.11	$ 129,323.30
Otras contingencias y compromisos		$ 92,634,774.74	$ 175,330,371.47
Total		**$ 92,833,787.85**	**$ 175,459,694.77**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 199,013.11	$ 129,323.30
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 92,634,774.74	$ 175,330,371.47
Total		**$ 92,833,787.85**	**$ 175,459,694.77**

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 778,317.17	$1,354,705.25
Ingresos Diversos		$ 8,910.35	$ 2,521.62
		$ 787,227.52	$1,357,226.87
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 82,643.81	$ 89,643.85
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 654,708.31	$ 699,190.39
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 53,148.87	$ 34,772.95
		$ 790,500.99	$ 823,607.19
Resultado de Operación		**$ (3,273.47)**	**$ 533,619.68**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 75,469.14	$ 91,108.21
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 72,195.67**	**$ 624,727.89**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 20,204.38	$ 173,144.75
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 51,991.29**	**$ 451,583.14**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 426.00	$ 4,943.54
Otros gastos financieros		$ 7.91	$ -
		$ 433.91	$ 4,943.54
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 51,557.38**	**$ 446,639.60**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ -	$ 293.75
Gastos Extraordinarios			
Gastos Extraordinarios		$ -	$ 54.29
Utilidad Neta		**$ 51,557.38**	**$ 446,879.06**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 675,563.93	$ 522,086.54
Dividendos decretados		$ 400,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 275,563.93	$ 272,086.54
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.060163	$ 0.520607
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.042964	$ 0.372200
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.042964	$ 0.372399
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2018		$ 1,200,000.00	$ -	$ 102,418.02	$ (549.93)	$ 217,983.37	$ 304,103.17	$ 1,823,954.63
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018		-	-	-	-	$ 304,103.17	$ (304,103.17)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2019		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019		-	-	-	$ 6,455.18	-	-	$ 6,455.18
Reserva Legal al 31/12/2019		-	-	$ 43,401.67	-	-	-	$ 43,401.67
Resultado del Ejercicio al 31/12/2019		-	-	-	-	-	$ 403,477.39	$ 403,477.39
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		$ 1,200,000.00	$ -	$ 145,819.69	$ 5,905.25	$ 272,086.54	$ 403,477.39	$ 2,027,288.87
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019		-	-	-	-	$ 403,477.39	$ (403,477.39)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2020		-	-	-	-	$ (400,000.00)	-	$ (400,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2020		-	-	-	$ 1,312.30	-	-	$ 1,312.30
Reserva Legal al 31/12/2020		-	-	$ 5,023.32	-	-	-	$ 5,023.32
Resultado del Ejercicio al 31/12/2020		-	-	-	-	-	$ 46,534.06	$ 46,534.06
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		$ 1,200,000.00	$ -	$ 150,843.01	$ 7,217.55	$ 275,563.93	$ 46,534.06	$ 1,680,158.55

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 83,870.39	$ 98,019.88
Entrada por servicios.		$ 658,241.77	$ 1,339,865.20
Otras entradas relativas a operación.		$ -	$ 293.75
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (433.91)	$ (4,943.54)
Pagos por costos de servicios.		$ (82,643.81)	$ (89,643.85)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (401,772.67)	$ (483,371.69)
Pago de proveedores.		$ (171,413.96)	$ (189,594.10)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,445.43)	$ (147,831.87)
Otros pagos relativos a operación.		$ -	$ (405.60)
(DISMUINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ (88,597.62)	$ 522,388.18
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 87,952.40	$ 47,687.25
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (1,979.89)	$ (102,127.64)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (1,577.48)	$ (2,435.15)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ 84,395.03	$ (56,875.54)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (400,000.00)	$ (250,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		$ (400,000.00)	$ (250,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (404,202.59)	$ 215,512.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 436,197.20	$ 220,684.56
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 31,994.61	$ 436,197.20
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 51,557.38	$ 446,879.06
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 53,148.87	$ 34,421.64
Revaluación de inversiones		$ 7,217.55	$ 5,905.25
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (128,985.75)	$ (17,361.67)
Cuentas y documentos por pagar.		$ 1,391.12	$ (1,233.27)
Gastos pagados por anticipado.		$ 66,518.02	$ 15,642.68
Otros activos.		$ 12,877.17	$ (4,992.84)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (152,321.98)	$ 43,127.33
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ (88,597.62)	$ 522,388.18

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR: FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 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 autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

AUDITOR: FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.
La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

I. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.
Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento
Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta
Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente
Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador
Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos
Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

x. Indemnizaciones
Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido
El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros
La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera
La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de 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. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal
La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES
No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:
Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:
El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado
Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciadas por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 31,744.61	$ 85,947.20
Depósitos a plazo	$ 0.00	$ 350,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 31,994.61**	**$ 436,197.20**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2020	2019
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,458,029.86	$ 1,551,887.51
Total inversiones financieras	**$ 1,458,029.86**	**$ 1,551,887.51**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son las siguientes:

	2020	2019
Fondos de Titularización	$ 149,982.15	$ 23,088.67
Otras cuentas por cobrar	$ 7,894.01	$ 5,801.74
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 157,876.16**	**$ 28,890.41**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	$130,441.80	$ (92,006.09)	$ 38,435.71	$130,119.75	$ (64,709.38)	$65,410.37
Otros bienes de uso diverso	$ 3,039.08	$ (1,567.16)	$ 1,471.92	$ 1,381.24	$ (1,133.62)	$ 247.62
Total bienes muebles	**$133,480.88**	**$ (93,573.25)**	**$ 39,907.63**	**$131,500.99**	**$ (65,843.00)**	**$65,657.99**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (29,140.42)	$ 10,430.92	$ 39,571.34	$ (8,530.30)	$ 31,041.04
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$41,064.09**	**$ (30,633.17)**	**$ 10,430.92**	**$41,064.09**	**$ (10,023.05)**	**$ 31,041.04**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	$ 12,389.66	$ (10,944.01)	$ 1,445.65	$ 10,812.18	$ (8,395.51)	$ 2,416.67
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (26,212.20)	$ 2,260.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 44,946.39**	**$ (43,500.74)**	**$ 1,445.65**	**$ 43,368.91**	**$ (38,692.24)**	**$ 4,676.67**

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	2020	2019
Provisiones por pagar de empleados	$ 15,320.52	$ 11,090.95
Retenciones por pagar	$ 2,312.14	$ 2,108.05
Impuestos retenidos	$ 9,060.20	$ 11,093.07
Cuentas por pagar por servicios	$ 486.74	$ 1,207.49
Provisiones por pagar	$ 2,987.34	$ 2,855.71
Acreedores varios	$ 3,816.95	$ 4,237.50
Total Cuentas por Pagar	**$ 33,983.89**	**$ 32,592.77**

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$2,351.04. Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido era de US$2,512.61.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Pago a cuenta	$ 1,201.57	$ 1,325.29
IVA por pagar	$ 903.38	$ 0.00
Impuesto sobre la renta	$ 20,368.66	$ 173,470.30
Total impuestos por pagar	**$ 22,473.61**	**$ 174,795.59**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2020, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$400,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2018 y parte de 2019.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2020 ascienden a US$275,563.93. Al 31 de diciembre de 2019 los resultados acumulados ascendían a US$272,086.54

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia por acción asciende a US$0.038778. Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción generada era de US$0.336231.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en $66,000,000.00 al 31/12/2020 y en $72,444,890.66 al 31/12/2019.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,200,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCPS01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCPS01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. Actualmente el Fondo de Titularización se encuentra realizando el pago de las obligaciones que se tienen frente a terceros, de acuerdo a la prelación establecida en el contrato de titularización y dando por terminados los contratos correspondientes; al finalizar dicho proceso se gestionará la cancelación del Fondo de Titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 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-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, que puede abreviarse "FTRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.
Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013
Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de $3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a $11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir $3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión Nº CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Uno (FTRTFOV01) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV01 se formalizo por medio de acta

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV01 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión Nº JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 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 Nº EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Dos (FTRTFOV02) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV02 se formalizo por medio del acto de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV02 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US$25.000.000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, 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 Nº EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRTFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa rnisma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Tres (FTRTFOV03) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV03 se formalizo por medio del acto de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV03 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, 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-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija
Rendimiento bruto: 7.20% anual

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un período de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

La característica de la emisión denominada redención de los valores del FTRTVIVA01 fue modificada mediante la autorización de modificación del contrato de titularización según acuerdo de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del 12 de octubre de 2020. La modificación de dicho contrato y del asiento registral de la emisión fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero sesión JD-37/2020 del 30 de octubre de 2020. La modificación del contrato de titularización fue suscrita el 3 de noviembre de 2020, posterior a ello se llevaron los a cabo los procesos de autorización correspondientes, quedando dicha característica de la siguiente forma:

En cualquier momento los Valores de Titularización -Títulos de Deuda podrán ser remedimos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 3 días hábiles de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 3 días hábiles de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

En sesión del 5 de noviembre de 2020 acta número JD-15/2020 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTVIVA01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 11 de noviembre de 2020 a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en la modificación del contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTVIVA01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTVIVA01 suscrito el 7 de diciembre de 2020 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTVIVA01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-44/2020 del 18 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Pública Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, 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 Nº EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Pública Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, 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-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
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.

Las características de la emisión son las siguientes:

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza 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.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , 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.

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 20 títulos de participación.

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, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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.

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, 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 Nº EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÛ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

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 un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BIÛ Torre 1 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.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÚ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

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 24 títulos de participación.

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 y a la Bolsa 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: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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.

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción, la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-06/2019 de fecha 7 de febrero 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 Nº EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

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 Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Las características de la emisión son las siguientes:

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 de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

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".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie a en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de $100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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 noventa 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.

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

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.

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, 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.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra del cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole BIÛ Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 181,479.75
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 17,533.36
Total garantías otorgadas	**$ 199,013.11**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta Nº JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultadas del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019, estaba conformada de la siguiente manera:

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Manuel Roberto Vieytez Valle
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN
No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas Normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una Auditoria de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

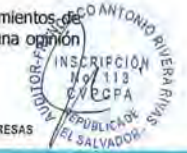
Las cuestiones claves de Auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la Auditoria.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de Auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de Auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del Control Interno.

Obtuve conocimiento del Control Interno relevante para la Auditoria, con el fin de diseñar procedimientos de Auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del Control Interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**



LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de Auditoría obtenida a la fecha de mi informe de Auditoría. Sin embargo ni la Administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la Información Financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de Auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una Auditoría realizada de acuerdo a las NIA´s, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus Estados Financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero de 2020

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción. No 113

AUDITOR · FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR ·

Anexo 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 435,947.20	$ 220,434.56
Inversiones Financieras	7	$ 1,551,887.51	$ 1,599,024.83
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 28,890.41	$ 11,803.80
Rendimientos por Cobrar		$ 2,661.72	$ 3,668.14
Impuestos		$ 34,400.66	$ 28,401.40
Gastos Pagados por Anticipado		$ 79,264.03	$ 94,906.71
		$ 2,133,301.53	$ 1,958,489.44
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 65,657.99	$ 22,755.71
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 31,041.04	$ -
Activos Intangibles	11	$ 4,676.67	$ 8,478.84
		$ 101,375.70	$ 31,234.55
Total Activo		$ 2,234,677.23	$ 1,989,723.99
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 32,592.77	$ 34,101.10
Impuestos por Pagar	13	$ 174,795.59	$ 131,668.26
Total Pasivo		$ 207,388.36	$ 165,769.36
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 145,819.69	$ 102,418.02
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 5,905.25	$ (549.93)
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 272,086.54	$ 217,983.37
Resultados del presente periodo		$ 403,477.39	$ 304,103.17
		$ 675,563.93	$ 522,086.54
Total Patrimonio		$ 2,027,288.87	$ 1,823,954.63
Total Pasivo Patrimonio		$ 2,234,677.23	$ 1,989,723.99
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 129,323.30	$ -
Otras contingencias y compromisos		$ 175,330,371.47	$ 160,131,892.67
Total		$ 175,459,694.77	$ 160,131,892.67
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 129,323.30	$ -
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 175,330,371.47	$ 160,131,892.67
Total		$ 175,459,694.77	$ 160,131,892.67

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR · FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR ·

Anexo 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,354,705.25	$ 949,588.51
Ingresos Diversos		$ 2,521.62	$ 875.00
		$ 1,357,226.87	$ 950,463.51
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 89,643.85	$ 56,295.05
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 699,190.39	$ 502,832.34
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 34,772.95	$ 17,583.64
		$ 823,607.19	$ 576,711.03
Resultado de Operación		**$ 533,619.68**	**$ 373,752.48**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 91,108.21	$ 100,138.91
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 624,727.89**	**$ 473,891.39**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 173,144.75	$ 131,118.10
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 451,583.14**	**$ 342,773.29**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 4,943.54	$ 5,932.53
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 446,639.60**	**$ 336,840.76**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 293.75	$ 21.00
Gastos Extraordinarios			
Gastos Extraordinarios		$ 54.29	$ -
Utilidad Neta		**$ 446,879.06**	**$ 336,861.76**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 522,086.54	$ 342,983.37
Dividendos decretados		$ 250,000.00	$ 125,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 272,086.54	$ 217,983.37
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.520607	$ 0.394909
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.372200	$ 0.280701
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.372399	$ 0.280718
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - AUDITOR - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 3

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2017		$ 1,200,000.00	$ -	$ 69,659.43	$ 319.38	$ 134,615.76	$ 208,367.61	$ 1,612,962.18
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2017		-	-	-	-	$ 208,367.61	$ (208,367.61)	$ -
Decreto de dividendos 06/11/2018		-	-	-	-	$ (125,000.00)	-	$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018		-	-	-	$ (869.31)	-	-	$ (869.31)
Reserva Legal al 31/12/2018		-	-	$ 32,758.59	-	-	-	$ 32,758.59
Resultado del Ejercicio al 31/12/2018		-	-	-	-	-	$ 304,103.17	$ 304,103.17
Saldos al 31 de Diciembre de 2018		$ 1,200,000.00	$ -	$ 102,418.02	$ (549.93)	$ 217,983.37	$ 304,103.17	$ 1,823,954.63
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018		-	-	-	-	$ 304,103.17	$ (304,103.17)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2019		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019		-	-	-	$ 6,455.18	-	-	$ 6,455.18
Reserva Legal al 31/12/2019		-	-	$ 43,401.67	-	-	-	$ 43,401.67
Resultado del Ejercicio al 31/12/2019		-	-	-	-	-	$ 403,477.39	$ 403,477.39
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		$ 1,200,000.00	$ -	$ 145,819.69	$ 5,905.25	$ 272,086.54	$ 403,477.39	$ 2,027,288.87

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - AUDITOR - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 98,019.88	$ 100,813.38
Entrada por servicios.		$ 1,339,865.20	$ 985,126.24
Otras entradas relativas a operación.		$ 293.75	$ 21.00
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (4,943.54)	$ (5,932.53)
Pagos por costos de servicios.		$ (89,643.85)	$ (56,295.05)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (483,371.69)	$ (349,099.15)
Pago de proveedores.		$ (189,594.10)	$ (120,881.72)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (147,831.87)	$ (109,273.31)
Otros pagos relativos a operación.		$ (405.60)	$ -
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 522,388.18**	**$ 444,478.86**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 47,687.25	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversiones Financieras		$ -	$ (302,994.30)
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (102,127.64)	$ (17,769.17)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (2,435.15)	$ (9,405.86)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (56,875.54)**	**$ (330,167.33)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (250,000.00)	$ (125,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		**$ (250,000.00)**	**$ (125,000.00)**
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 215,512.64	$ (10,688.47)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 220,684.56	$ 231,373.03
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	**$ 436,197.20**	**$ 220,684.56**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 446,879.06	$ 336,861.76
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 34,421.64	$ 17,583.64
Revaluación de Inversiones		$ 5,905.25	$ (549.93)
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (17,361.67)	$ 34,662.73
Cuentas y documentos por pagar.		$ (1,233.27)	$ (7,518.45)
Gastos pagados por anticipado.		$ 15,642.68	$ 29,434.02
Otros activos.		$ (4,992.84)	$ (4,488.07)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 43,127.33	$ 38,493.16
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 522,388.18**	**$ 444,478.86**

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 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 autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de *Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del* Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por *lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento* de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizados.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los *términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del* arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo especifico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador
Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de 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. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto integro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:
Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:
El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando *mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.*

Riesgo de mercado
Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla a continuación:

	2019	2018
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 85,947.20	$ 45,434.56
Depósitos a plazo	$ 350,000.00	$ 175,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 436,197.20**	**$ 220,684.56**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2019	2018
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,551,887.51	$ 1,599,024.83
Total inversiones financieras	**$ 1,551,887.51**	**$ 1,599,024.83**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Fondos de Titularización	$ 23,088.67	$ 11,528.74
Otras cuentas por cobrar	$ 5,801.74	$ 275.06
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 28,890.41**	**$ 11,803.80**

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2019			2018		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$130,119.75	$ (64,709.38)	$ 65,410.37	$ 80,776.66	$ (58,020.95)	$ 22,755.71
Otros bienes de uso diverso	$ 1,381.24	$ (1,133.62)	$ 247.62	$ 4,004.34	$ (4,004.34)	$ 0.00
Total bienes muebles	**$131,500.99**	**$ (65,843.00)**	**$ 65,657.99**	**$ 84,781.00**	**$ (62,025.29)**	**$ 22,755.71**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Descripción	2019			2018		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (8,530.30)	$ 31,041.04	$ 0.00	$ (0.00)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$41,064.09**	**$ (10,023.05)**	**$ 31,041.04**	**$ 1,492.75**	**$ (1,492.75)**	**$ 0.00**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2019			2018		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	$ 10,812.18	$ (8,395.51)	$ 2,416.67	$ 8,377.03	$ (6,308.11)	$ 2,068.92
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (26,212.20)	$ 2,260.00	$ 28,472.20	$ (22,822.20)	$ 5,650.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (1,946.61)	$ 759.92
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 7,996.58	$ (7,996.58)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 43,368.91**	**$ (38,692.24)**	**$ 4,676.67**	**$ 47,552.34**	**$ (39,073.50)**	**$ 8,478.84**

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Provisiones por pagar de empleados	$ 11,090.95	$ 10,927.06
Retenciones por pagar	$ 2,108.05	$ 1,952.15
Impuestos retenidos	$ 11,093.07	$ 17,059.77
Cuentas por pagar por servicios	$ 1,207.49	$ 1,586.45
Provisiones por pagar	$ 2,855.71	$ 2,575.67
Acreedores varios	$ 4,237.50	$ 0.00
Total Cuentas por Pagar	**$ 32,592.77**	**$ 34,101.10**

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$2,512.61. Al 31 de diciembre de 2018 el impuesto sobre la renta diferido era de US$1,577.01.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Pago a cuenta	$ 1,325.29	$ 1,160.21
Impuesto sobre la renta	$ 173,470.30	$ 130,508.05
Total impuestos por pagar	**$ 174,795.59**	**$ 131,668.26**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2019 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$250,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2016, 2017 y parte de 2018.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a US$272,086.54. Al 31 de diciembre de 2018 los resultados acumulados ascendían a US$217,983.37

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción asciende a US$0.336231. Al 31 de diciembre de 2018 la ganancia por acción generada era de US$0.253419.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza 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 Nº EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en $72,444,890.66 al 31/12/2019 y 31/12/2018

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,200,000.00.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 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-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, que puede abreviarse "FTRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100,00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de $3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a $11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir $3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la *Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión Nº JD-07/2013, de fecha* 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 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 Nº EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 *de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.,* en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, 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 Nº EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRTFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto de la emisión: US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, 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 Nº EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, 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 Nº EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con *resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó* la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; *con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá* ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, 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-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, 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-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, 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 Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20.000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza 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.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , 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.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$12,050.000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

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 20 títulos de participación.

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

AUDITOR · FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR ·

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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.

Serie B

Monto de la serie: US$11.050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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.

AUDITOR · FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR ·

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de *fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en* sesión Nº CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, 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 Nº EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÛ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

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 un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blû Torre 1 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.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

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 24 títulos de participación.

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 y a la Bolsa 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: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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.

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2019, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que *resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.*

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

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 Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

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".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, *es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre* el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.

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 noventa 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.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$12,000,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10.000.00

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10.920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10.000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra del tres por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole BIÚ Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÚ Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 117,591.68
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 11,731.62
Total garantías otorgadas	**$ 129,323.30**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2019 de fecha 13 de febrero de 2019 se acordó elegir la nueva junta directiva para un periodo de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2019.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:	
	Miguel Ángel Siman Dada
	Manuel Roberto Vieytez Valle
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2018 estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Remo José Martín Bardi Ocaña

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Directores Suplentes:	
	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
	Miguel Ángel Siman Dada
	Manuel Roberto Vieytez Valle
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Vacante

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y sus bases de proyección

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTMP. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los alquileres de los espacios para oficinas, para usos comerciales y para restaurantes;

(2) Las cuotas de mantenimiento cobradas a los inquilinos de los espacios para oficinas, comerciales y para restaurantes;

(3) Los cobros por el uso de los espacios del parqueo vehicular;

(4) las ventas que se hagan de espacios para oficinas;

(5) otros ingresos operativos;

(6) ingresos financieros; y

(7) otros ingresos no operativos.

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) los gastos operativos del complejo de usos mixtos incluyendo seguridad, limpieza, jardinería, mantenimiento, servicios básicos, seguros, gastos de administración del complejo y otros;

(2) los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;

(3) los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

(4) los costos de venta de los espacios para oficina; y

(5) otros egresos del Fondo.

Al restar los gastos de los ingresos del Fondo se obtiene el resultado (excedente o déficit) del periodo.

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) el Efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por las instituciones financistas, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones financieras en forma de cuentas de depósitos que sirvan como reserva para garantizar el pago a los acreedores bancarios; y

(3) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará el valor de los inmuebles adquiridos, el valor de los planos y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar, los gastos financieros y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción

Del lado del Pasivo se registran (1) los Préstamos de corto y de largo plazo de instituciones bancarias; (2) los ingresos diferidos que son producto de los depósitos de los clientes ya sea por anticipos para la compra de inmuebles, o por depósitos en garantía de sus arrendamientos; y finalmente se registran (3) los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo proveniente de las actividades de financiamiento.

El flujo proveniente de las actividades de operación tiene como fuentes los excedentes del ejercicio y los depósitos de los clientes para la compra de inmuebles o para garantía de sus arrendamientos. Por otro lado, el flujo de operación tiene como usos, la cancelación de los depósitos de los clientes tras haber comprado los inmuebles

El flujo proveniente de las actividades de inversión tiene como fuentes las ventas de activos inmuebles y como usos la inversión en los inmuebles al adquirirlos o al irse pagando la construcción.

Finalmente, las actividades de inversión tienen como fuentes los aportes de los inversionistas al adquirir los títulos de participación emitidos y los desembolsos de los préstamos bancarios y tienen como usos las amortizaciones de capital de los préstamos bancarios y la distribución de los excedentes a los tenedores de los títulos de participación.

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Estado de Resultados																
INGRESOS																
Ingreso por Alquileres	$0	$0	$0	$4,105,257	$4,422,730	$4,746,142	$5,075,580	$5,411,133	$5,465,244	$5,519,896	$5,633,780	$5,690,118	$5,747,019	$5,804,490	$5,862,535	$5,921,160
Ingresos por Ventas	$0	$0	$0	$28,203,750	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por CAM	$0	$0	$0	$1,123,026	$1,179,690	$1,237,375	$1,296,095	$1,355,866	$1,369,425	$1,383,119	$1,406,596	$1,420,662	$1,434,869	$1,449,217	$1,463,709	$1,478,347
Ingresos por parqueos	$0	$0	$0	$1,017,000	$1,067,850	$1,121,243	$1,177,305	$1,236,170	$1,297,978	$1,362,877	$1,431,021	$1,502,572	$1,577,701	$1,656,586	$1,739,415	$1,826,386
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803
Ganancia en venta de inmuebles	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$34,449,033**	**$6,714,073**	**$7,148,562**	**$7,592,783**	**$8,046,972**	**$8,176,450**	**$8,309,696**	**$8,515,201**	**$8,657,155**	**$8,803,392**	**$8,954,096**	**$9,109,462**	**$9,269,695**
GASTOS																
Gastos Operativos	$0	$0	$0	($1,347,944)	($1,361,424)	($1,375,038)	($1,388,788)	($1,402,676)	($1,416,703)	($1,430,870)	($1,445,179)	($1,459,631)	($1,474,227)	($1,488,969)	($1,503,859)	($1,518,897)
Costo de Venta	$0	$0	$0	($26,181,724)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Egresos	$0	$0	$0	($386,527)	($74,087)	($77,850)	($81,681)	($85,581)	($62,703)	($63,331)	($69,441)	($65,245)	($65,898)	($66,557)	($67,222)	($67,894)
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	($192,393)	($216,842)	($209,022)	($244,907)	($244,610)	($286,205)	($287,737)	($331,694)	($336,304)	($382,875)	($390,903)	($441,227)	($438,487)
Gastos Financieros Préstamo CP	$0	$0	$0	($4,158,000)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo LP	$0	$0	$0	($310,750)	($3,645,418)	($3,492,586)	($3,329,112)	($3,154,256)	($2,967,225)	($2,767,172)	($2,553,189)	($2,324,307)	($2,079,489)	($1,817,624)	($1,537,526)	($1,237,926)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**($32,577,338)**	**($5,297,771)**	**($5,154,496)**	**($5,044,488)**	**($4,887,123)**	**($4,732,837)**	**($4,549,110)**	**($4,399,503)**	**($4,185,487)**	**($4,002,488)**	**($3,764,053)**	**($3,549,835)**	**($3,263,205)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$0**	**$0**	**$0**	**$1,871,695**	**$1,416,302**	**$1,994,066**	**$2,548,295**	**$3,159,849**	**$3,443,613**	**$3,760,586**	**$4,115,697**	**$4,471,669**	**$4,800,904**	**$5,190,043**	**$5,559,628**	**$6,006,491**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Balance General																
Activo																
Efectivo y Equivalentes	$606,914	$577,830	$2,506,981	$2,963,555	$724,772	$371,022	$408,026	$629,877	$679,906	$770,367	$831,841	$931,792	$997,318	$1,107,636	$1,184,449	$1,308,627
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101	$1,460,101
Inversión en Inmuebles	$11,443,086	$56,005,970	$100,746,769	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046	$74,565,046
TOTAL ACTIVO	**$12,050,000**	**$56,583,800**	**$103,253,750**	**$77,528,601**	**$76,749,919**	**$76,396,168**	**$76,433,172**	**$76,655,023**	**$76,705,052**	**$76,795,513**	**$76,856,987**	**$76,956,938**	**$77,022,464**	**$77,132,783**	**$77,209,595**	**$77,333,773**
Pasivo																
Préstamo CP	$0	$31,815,000	$63,000,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Préstamo LP	$0	$0	$0	$55,000,000	$52,805,015	$50,457,199	$47,945,908	$45,259,762	$42,386,585	$39,313,354	$36,026,141	$32,510,045	$28,749,132	$24,726,353	$20,423,477	$15,821,001
Ingresos diferidos	$0	$12,718,800	$28,203,750	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906	$356,906
Excedentes acumulados del Fondo	$0	$0	$0	$1,871,695	$3,287,997	$5,282,064	$7,830,359	$10,738,356	$13,661,562	$16,825,253	$20,173,941	$23,789,987	$27,616,427	$31,749,524	$36,129,212	$40,855,867
TOTAL PASIVO	**$0**	**$44,533,800**	**$91,203,750**	**$57,228,601**	**$56,449,919**	**$56,096,168**	**$56,133,172**	**$56,355,023**	**$56,405,052**	**$56,495,513**	**$56,556,987**	**$56,656,938**	**$56,722,464**	**$56,832,783**	**$56,909,595**	**$57,033,773**
Patrimonio																
Títulos de Participación	$12,050,000	$12,050,000	$12,050,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000	$19,040,000
Capital pagado en exceso		$0	$0	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000	$1,260,000
TOTAL PATRIMONIO	**$12,050,000**	**$12,050,000**	**$12,050,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**	**$20,300,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$12,050,000**	**$56,583,800**	**$103,253,750**	**$77,528,601**	**$76,749,919**	**$76,396,168**	**$76,433,172**	**$76,655,023**	**$76,705,052**	**$76,795,513**	**$76,856,987**	**$76,956,938**	**$77,022,464**	**$77,132,783**	**$77,209,595**	**$77,333,773**
ACTIVO NETO	**$12,050,000**	**$12,050,000**	**$12,050,000**	**$22,171,695**	**$23,587,997**	**$25,582,064**	**$28,130,359**	**$31,038,356**	**$33,961,562**	**$37,125,253**	**$40,473,941**	**$44,089,987**	**$47,916,427**	**$52,049,524**	**$56,429,212**	**$61,155,867**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)																
Fuentes Operacionales																
Ingreso por Alquileres	$0	$0	$0	$4,105,257	$4,422,730	$4,746,142	$5,075,580	$5,411,133	$5,465,244	$5,519,896	$5,633,780	$5,690,118	$5,747,019	$5,804,490	$5,862,535	$5,921,160
Ingresos por Ventas	$0	$0	$0	$28,203,750	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por CAM	$0	$0	$0	$1,123,026	$1,179,690	$1,237,375	$1,296,095	$1,355,866	$1,369,425	$1,383,119	$1,406,596	$1,420,662	$1,434,869	$1,449,217	$1,463,709	$1,478,347
Ingresos por parqueos	$0	$0	$0	$1,017,000	$1,067,850	$1,121,243	$1,177,305	$1,236,170	$1,297,978	$1,362,877	$1,431,021	$1,502,572	$1,577,701	$1,656,586	$1,739,415	$1,826,386
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803	$43,803
Venta o Adquisición de:																
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inmuebles	$0	$0	$0	$26,181,724	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos diferidos	$0	$12,718,800	$15,484,950	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Total Fuentes Operacionales	**$0**	**$12,718,800**	**$15,484,950**	**$60,630,757**	**$6,714,073**	**$7,148,562**	**$7,592,783**	**$8,046,972**	**$8,176,450**	**$8,309,696**	**$8,515,201**	**$8,657,155**	**$8,803,392**	**$8,954,096**	**$9,109,462**	**$9,269,695**
Usos Operacionales																
Gastos Operativos	$0	$0	$0	($1,347,944)	($1,361,424)	($1,375,038)	($1,388,788)	($1,402,676)	($1,416,703)	($1,430,870)	($1,445,179)	($1,459,631)	($1,474,227)	($1,488,969)	($1,503,859)	($1,518,897)
Costo de Venta	$0	$0	$0	($26,181,724)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Egresos	$0	$0	$0	($386,527)	($74,087)	($77,850)	($81,681)	($85,581)	($62,703)	($63,331)	($69,441)	($65,245)	($65,898)	($66,557)	($67,222)	($67,894)
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	($192,393)	($216,842)	($209,022)	($244,907)	($244,610)	($286,205)	($287,737)	($331,694)	($336,304)	($382,875)	($390,903)	($441,227)	($438,487)
Gastos Financieros Préstamo CP	$0	$0	$0	($4,158,000)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo LP	$0	$0	$0	($310,750)	($3,645,418)	($3,492,586)	($3,329,112)	($3,154,256)	($2,967,225)	($2,767,172)	($2,553,189)	($2,324,307)	($2,079,489)	($1,817,624)	($1,537,526)	($1,237,926)
Pago de:																
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	($1,460,101)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inmuebles	($11,443,086)	($44,562,884)	($44,740,799)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos Diferidos	$0	$0	$0	($27,846,844)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Total Usos Operacionales	**($11,443,086)**	**($44,562,884)**	**($44,740,799)**	**($60,424,182)**	**($6,757,871)**	**($5,154,496)**	**($5,044,488)**	**($4,887,123)**	**($4,732,837)**	**($4,549,110)**	**($4,399,503)**	**($4,185,487)**	**($4,002,488)**	**($3,764,053)**	**($3,549,835)**	**($3,263,205)**
Financiamientos de Terceros																
Cambio en Préstamos de Bancos	$0	$31,815,000	$31,185,000	($8,000,000)	($2,194,985)	($2,347,817)	($2,511,290)	($2,686,146)	($2,873,177)	($3,073,231)	($3,287,213)	($3,516,095)	($3,760,914)	($4,022,778)	($4,302,876)	($4,602,476)
Efectivo por Financiamientos de Terc	**$0**	**$31,815,000**	**$31,185,000**	**($8,000,000)**	**($2,194,985)**	**($2,347,817)**	**($2,511,290)**	**($2,686,146)**	**($2,873,177)**	**($3,073,231)**	**($3,287,213)**	**($3,516,095)**	**($3,760,914)**	**($4,022,778)**	**($4,302,876)**	**($4,602,476)**
Fuentes No Operacionales																
Participaciones a valor nominal	$12,050,000	$0	$0	$6,990,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Capital vendido en exceso	$0	$0	$0	$1,260,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Valor en exceso sobre participacion	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Total Fuentes No Operacionales	**$12,050,000**	**$0**	**$0**	**$8,250,000**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Usos No Operacionales																
Distribución de Excedentes	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($251,852)	($520,407)	($596,894)	($767,010)	($855,622)	($974,464)	($1,056,946)	($1,179,939)	($1,279,836)
Total Usos No Operacionales	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($251,852)**	**($520,407)**	**($596,894)**	**($767,010)**	**($855,622)**	**($974,464)**	**($1,056,946)**	**($1,179,939)**	**($1,279,836)**
Variación en Efectivo	$606,914	($29,084)	$1,929,151	$456,574	($2,238,783)	($353,750)	$37,004	$221,851	$50,029	$90,461	$61,474	$99,951	$65,526	$110,318	$76,813	$124,178
Efectivo al inicio	$0	$606,914	$577,830	$2,506,981	$2,963,555	$724,772	$371,022	$408,026	$629,877	$679,906	$770,367	$831,841	$931,792	$997,318	$1,107,636	$1,184,449
Efectivo al final	**$606,914**	**$577,830**	**$2,506,981**	**$2,963,555**	**$724,772**	**$371,022**	**$408,026**	**$629,877**	**$679,906**	**$770,367**	**$831,841**	**$931,792**	**$997,318**	**$1,107,636**	**$1,184,449**	**$1,308,627**

Anexo 7: Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICA

PROYECTO MILLENNIUM PLAZA

ANTONIO PEREZ BENNETT

CONSULTOR

OCTUBRE 2017

PROYECTO MILLENNIUM PLAZA

CONTENIDO

1. ASPECTOS DE MERCADO **1**

- **1.1 Descripción del proyecto**
- **1.2 Ubicación del proyecto**
- **1.3 Análisis del área de mercado**
- **1.4 Mercado objetivo del proyecto**
- **1.5 Demanda**
- **1.6 Proyectos competitivos, ubicación y rango de precios**

2. ASPECTOS TÉCNICOS **15**

- **2.1 Selección de la compañía constructora**
- **2.2 Áreas de construcción**
- **2.3 Período de construcción**
- **2.4 Equipamiento**
- **2.5 Diseño del proyecto**
- **2.6 Supervisión de la ejecución del proyecto**
- **2.7 Áreas que comprende la oferta**
- **2.8 Costos de construcción**
- **2.9 Organización de ventas**
- **2.10 Organización administrativa**
- **2.11 Marco regulatorio**

3. ASPECTOS FINANCIEROS **23**

- **3.1 Inversiones**
- **3.2 Ingresos**
- **3.3 Costos y gastos**
- **3.4 Financiamiento y gastos financieros**
- **3.5 Supuestos básicos para las proyecciones y para la sensibilización**
- **3.6 Resultados obtenidos**
- **3.7 Riesgos del proyecto, de los accionistas y de los financistas**

4. CONCLUSIONES **35**

Anexos **38**

FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICA MILLENIUM PLAZA

1. ASPECTOS DE MERCADO

Este capítulo tiene como fundamento principal de la información presentada, la investigación, hallazgos y conclusiones, de los estudios de mercado desarrollados por la empresa Marketing Plus, del domicilio de San Salvador, República de El Salvador, firma independiente de amplia experiencia en el mercado salvadoreño.

La referida investigación fue realizada entre los meses de marzo y agosto del año 2017, por lo que puede afirmarse que se cuenta con información relevante para la toma de decisiones y para fundamentar los supuestos en que se basan, en lo pertinente, las proyecciones financieras.

1.1 Descripción del proyecto

El proyecto Millennium Plaza, que desarrolla la empresa Inversiones SIMCO, S.A. de C.V. comprende un moderno complejo de usos mixtos que integra diferentes áreas: corporativa, residencial y comercial. El terreno donde se ubicará Millennium Plaza, posee una extensión de 13,862m^2.

El proyecto contará con tres edificios principales: Torre Millennium (Oficinas), Residencias Millennium (Apartamentos) y zona comercial en varias zonas del desarrollo. En una segunda etapa está prevista la construcción de un hotel.

La arquitectura y el diseño innovador del complejo permite tener techos verdes, planta de tratamiento de aguas lluvias y cableados subterráneos. Algunos de los componentes adicionales del complejo son: gimnasio, área deportiva, una plaza central, un piso dentro de la Torre Millennium con vista de 360° de San Salvador (“Skydeck”) y una pasarela de conexión con el Centro Comercial Galerías.

El parqueo general del complejo tendrá capacidad para 3,000 vehículos y contará con 5 accesos vehiculares.

La Plaza Central y el Paseo Entretenimientos tendrán más de 8 diferentes opciones de restaurantes novedosos, con calidad internacional para atender a ejecutivos, turistas y familias que buscan diversidad y entretenimiento.

El Atrium Comercial contará con más de 20 marcas únicas y exclusivas, en un lugar cómodo, seguro y moderno, que se conectará a través de la pasarela espaciosa y climatizada con el 2° nivel del Centro Comercial Galerías.

El complejo también incluirá, un centro de convenciones, que será el más moderno del país, con una capacidad mayor a los 1.200 m^2 de espacio divisible, para albergar diferentes tipos de reuniones y encuentros corporativos de alto nivel, conferencias y eventos sociales.

La oferta de servicios se complementará con un auditorio, con capacidad para más de 460 personas, concebido para atender la demanda de eventos artísticos, culturales, conferencias, así como los eventos nacionales e internacionales más importantes.

La Torre Millennium es una torre corporativa calificación AAA, que contará con espacios amplios de trabajo, cumpliendo estándares internacionales de calidad. Estará compuesta por 24 pisos; de los cuales 22 serán de oficinas, incluyendo uno de los pisos que dispondrá de cafetería y salas de reuniones para uso de los inquilinos. Los dos pisos superiores comprenderán el “Sky-deck”, que permitirá una tener vista panorámica de San Salvador y un área para un restaurante y una cafetería. Sobre la torre existirá un helipuerto para conveniencia de los inquilinos.

La torre de apartamentos (Residencias Millennium) contará con diez pisos, nueve de los cuales serán para los apartamentos propiamente dichos y el piso superior, en el que se dispondrá de áreas de uso común para los propietarios.

Cada nivel residencial tendrá cinco apartamentos por piso, tres de los cuales serán de tres dormitorios y los dos restantes, de dos habitaciones, siendo en total, 45 apartamentos con un rango de área entre 132m^2 hasta 191m^2.

La torre contará con moderna infraestructura, altos estándares de seguridad, gimnasio, espacios comunes en azotea, dos estacionamientos por apartamento y estacionamiento para visitas y también contará con un lobby en el cuarto nivel de la plaza comercial.

Residencias Millennium, en resumen, ofrecerá toda la infraestructura necesaria para facilitar la logística y la seguridad de los residentes, con casetas de vigilancia y portones de acceso exclusivos.

El Hotel, que se desarrollaría en una etapa posterior, sería moderno y exclusivo y contaría con alrededor de 180 habitaciones.

PERSPECTIVA DEL PROYECTO



1.2 Ubicación del proyecto

Millennium Plaza estará ubicado sobre el Paseo General Escalón, 71 Avenida Norte y Avenida Olímpica de la Colonia Escalón, en la zona oeste del municipio de San Salvador.

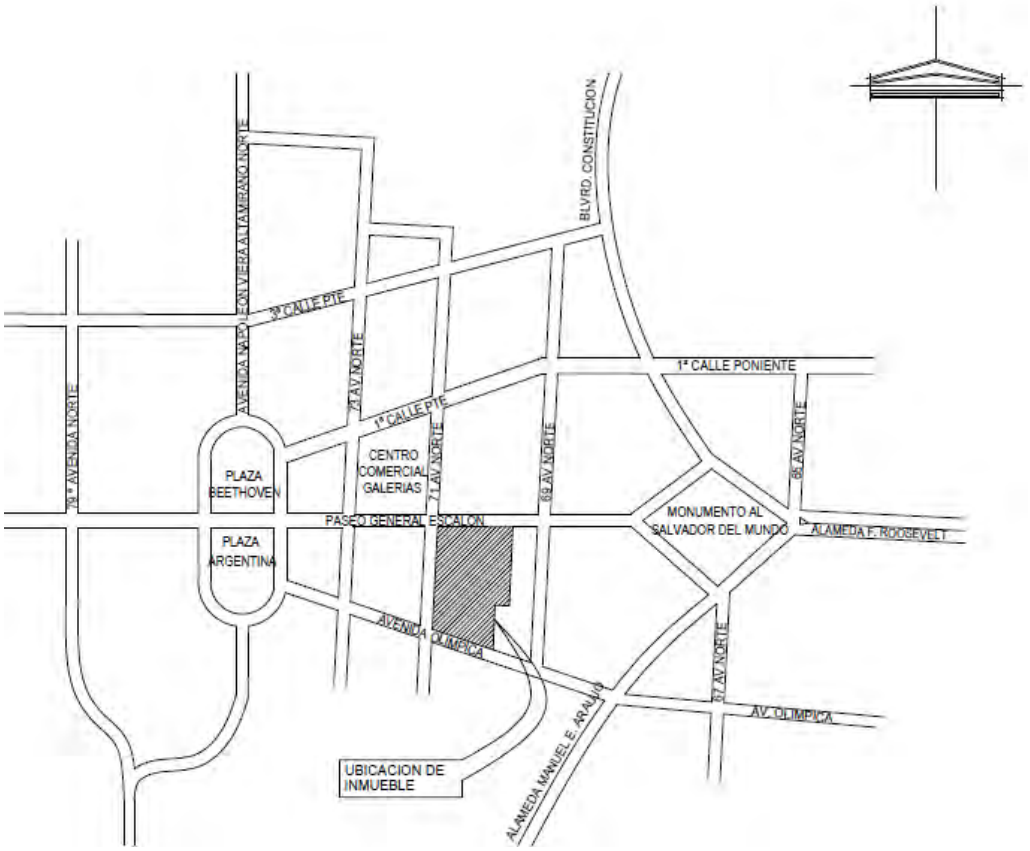
Esta localización posee todos los servicios básicos y brinda un fácil acceso a zonas de trabajo, de transporte público y a las principales calles y bulevares de la capital, como el Paseo General Escalón, la 75 Avenida Norte, la Avenida Olímpica, el Bulevar Constitución, la Alameda Juan Pablo II, la Alameda Roosevelt y la Alameda Manuel Enrique Araujo.

Esta proximidad permite la conexión con otras vías de comunicación como el Bulevar de Los Héroes, la Avenida Jerusalén, el Bulevar Monseñor Romero, que conectan con otras zonas residenciales y comerciales como San Benito, Zona Rosa, Maquilishuat y el Centro Internacional de Ferias y Convenciones (CIFCO).

De lo señalado en los párrafos anteriores se puede concluir que el proyecto se encuentra en un sitio muy apropiado para el uso planeado, en un área residencial y comercial de nivel medio-alto y una zona de amplia plusvalía.

En el plano que se presenta a continuación, se puede observar de forma gráfica la conectividad que se ha descrito.

PLANO DE UBICACIÓN MILLENNIUM PLAZA



1.3 Análisis del Área de Mercado

El proyecto se ubicará en el municipio de San Salvador (72.25 km^2), capital de El Salvador, en la zona central del país, perteneciente al Área Metropolitana de San Salvador (AMSS). Este municipio, de acuerdo con la Dirección General de Estadística y Censos, del Ministerio de Economía, en el año 2007 contaba con una población de 316,090 habitantes, siendo la principal urbe del AMSS, una conurbación de alrededor de 1,830,000 habitantes al inicio de 2017.

El AMSS es sede de los principales centros comerciales del país y también de prestigiosos centros de negocios, donde se alojan importantes empresas y organizaciones internacionales.

En la Colonia Escalón y sus alrededores, se encuentran ubicados proyectos de apartamentos de alto nivel, como Alisios 115, Terra Alta, Torre del Bosque, Condominio Villa Mirador, Condominio La Ceiba y Condominio Murano, así como complejos de oficinas como: World Trade Center, Torre Futura, Torre Quattro, Insigne y Centro Financiero Gigante.

Por lo anterior, puede afirmarse que el proyecto Millennium Plaza viene a complementar la oferta por este tipo de unidades residenciales y comerciales.

Por otra parte, la densidad de desarrollos en el área, dirigidos al mismo segmento de mercado objetivo, viene a confirmar que la zona está demandando proyectos con características similares a las que ofrecerá Millennium Plaza, por su modernidad, iluminación, acabados y diseño y, lo más importante, su seguridad.

1.4 Mercado objetivo del proyecto

Oficinas

El mercado objetivo de Torre Millennium, para oficinas, son las empresas en proceso de expansión de operaciones que buscan un espacio seguro y adecuado a sus necesidades. Asimismo, aquellas empresas exitosas y oficinas profesionales de al menos 30 empleados, son consideradas una parte importante del mercado potencial de Torre Millennium.

Apartamentos

El mercado objetivo al que va dirigido el proyecto de apartamentos está compuesto por familias de nivel socioeconómico AB, clase Media Alta y Alta, con ingresos de más de $8,000 mensuales que busquen un nuevo espacio para vivir o la compra de un inmueble, como inversión.

Dentro de este segmento de mercado, se considera que las familias de profesionales en altos cargos gerenciales, que están entre los 30 y 40 años, en su mayoría con un título de maestría y que poseen al menos 2 vehículos, constituirían un núcleo importante de la demanda para Residencial Millennium.

1.5 Demanda

1.5.1 Oficinas

Para hacer la estimación de la demanda potencial, se siguió la metodología siguiente: a) del reporte del Ministerio de Hacienda, se consideró el número de personas jurídicas declarantes, que tenían anualmente ingresos de más de $150,000; b) luego, se consideró la proporción de negocios que se dedicaban a los sectores "Comercio, Restaurantes y Hoteles" y "Establecimientos Financieros y de Seguros"; y, c) finalmente, se consideró la proporción de la población del Área Metropolitana de San Salvador, con respecto a la nacional. Los resultados se presentan a continuación:

RANGOS RENTA JURÍDICAS	
RANGO DE INGRESOS	CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES
$150,000 a $500,000	3390
$500,000 a $1,000,000	1421
Mas de $1,000,000	2318
TOTAL	7129

FUENTE: Estado Actual de los Ingresos 2010

Población en AMSS y El Salvador (2015)		
Región	Población	Proporción
AMSS	1773,436	27.45%
El Salvador	6459,911	100.00%

FUENTE: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2015

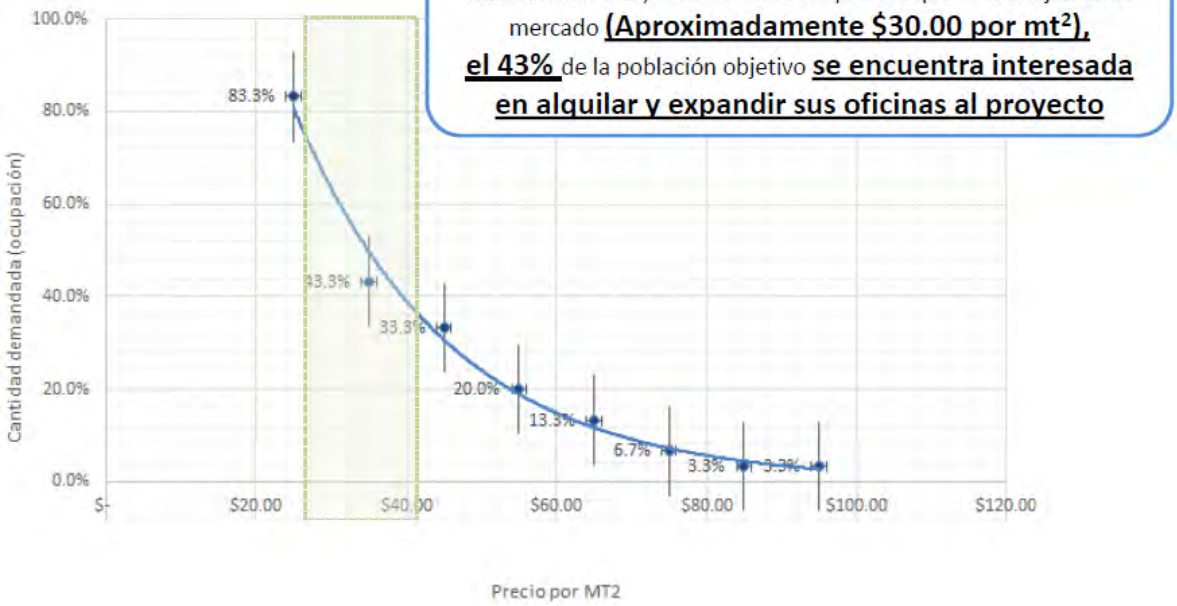
Producto Interno Bruto (PIB) por Rama de Actividad Económica (2015)	
Sector	% del PIB
Comercio, Restaurantes y Hoteles	20.33%
Establecimientos Financieros y Seguros	3.67%
TOTAL	24.00%

Crecimiento del PIB	
Del año 2008 al 2015	8.22%

Para aplicar una variable de incremento a la situación actual* de la población, se aplica el porcentaje acumulado del PIB del 8.22% del 2008 al 2015, dando como resultado una población objetivo de:

510 empresas

Se muestra una alta tendencia de interés por precio de espacios en Millennium Plaza, considerando los precios que se manejan en el mercado **(Aproximadamente $30.00 por mt²), el 43%** de la población objetivo **se encuentra interesada en alquilar y expandir sus oficinas al proyecto**



Considerando la población objetivo de 510 empresas que pueden estar interesadas en adquirir un espacio en Torre Millennium, se aplica una ecuación de demanda que relaciona la demanda estimada, para diferentes valores del canon de arrendamiento.

Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por mt2 + mantenimiento)

Precio alquiler ($/mt2)	Estimación de demanda/ocupación
$21.00	511
$22.00	488
$23.00	465
$24.00	444
$25.00	**423**
$30.00	**334**
$35.00	**264**
$40.00	209
$45.00	165
$50.00	130
$55.00	103
$60.00	81
$65.00	64
$70.00	51
$75.00	40

Obviamente, se observa que entre más alto sea el precio de alquiler por metro cuadrado, la demanda de la población objetivo, disminuirá. El modelo más preciso, muestra que aún en la media del precio promedio del mercado ($30.00) existiría una cantidad considerable de interesados (334 empresas), que cumplen el perfil para alquilar un espacio en el complejo.

Esto permitiría inferir que el proyecto, en lo que respecta a oficinas, es viable desde el punto de vista de mercado, considerando el proyectado canon de arrendamiento que se utilizó para las proyecciones financieras, $25/m^2 mensual, ya que, de acuerdo con la tabla anterior, a ese nivel de precio, existe un mercado potencial relativamente abundante, de 423 empresas.

1.5.2 Apartamentos

Para realizar un análisis congruente con la realidad del proyecto y el entorno económico, se consideraron los siguientes aspectos en el Estudio de mercado elaborado por la empresa Marketing Plus:

- Se asume que la muestra para ambos segmentos (apartamentos y oficinas), es representativa de la demanda de futuros clientes de Millennium Plaza. Por lo tanto, se toma el porcentaje de cantidad demandada como la proporción de ocupación a lograr.

- Para asegurar la fortaleza de los datos de cantidad demandada, solo se tomaron en cuenta las respuestas de aquellos encuestados que mostraban un genuino interés en formar parte del proyecto, haciendo referencia a la disposición de pago e interés de compra para su uso o como inversión, de un espacio en Millennium Plaza.

- Se contrastan preferencias de precios, con valores observados, de acuerdo con la sugerencia del cliente y midiendo rangos de precios de alquiler o venta para garantizar congruencia con el entorno nacional y local.

- Para determinar la población objetivo se consultó el documento "Estado Actual de los Ingresos" de la Comisión de Política Fiscal Integral del Ministerio de Hacienda. En este se utilizan los datos del ISR 2008, asalariados de más de $120,000 anuales.

- Se tomó en cuenta el crecimiento del PIB del año 2008 al 2015 para ajustar la cantidad de demanda.

De manera similar a la metodología utilizada para la estimación de la demanda por arrendamiento de oficinas, se consideró del reporte del Ministerio de Hacienda el número de declarantes asalariados que tuvieron ingresos de más de $120,000 anuales, bajo el supuesto que disponen del 100% de su ingreso para consumo y, en adición, aquellas personas naturales no asalariadas que obtuvieron ingresos de más de $500,000 anuales, considerando que una parte de este dinero lo ocupan para cubrir los costos de los servicios prestados o de los bienes vendidos.

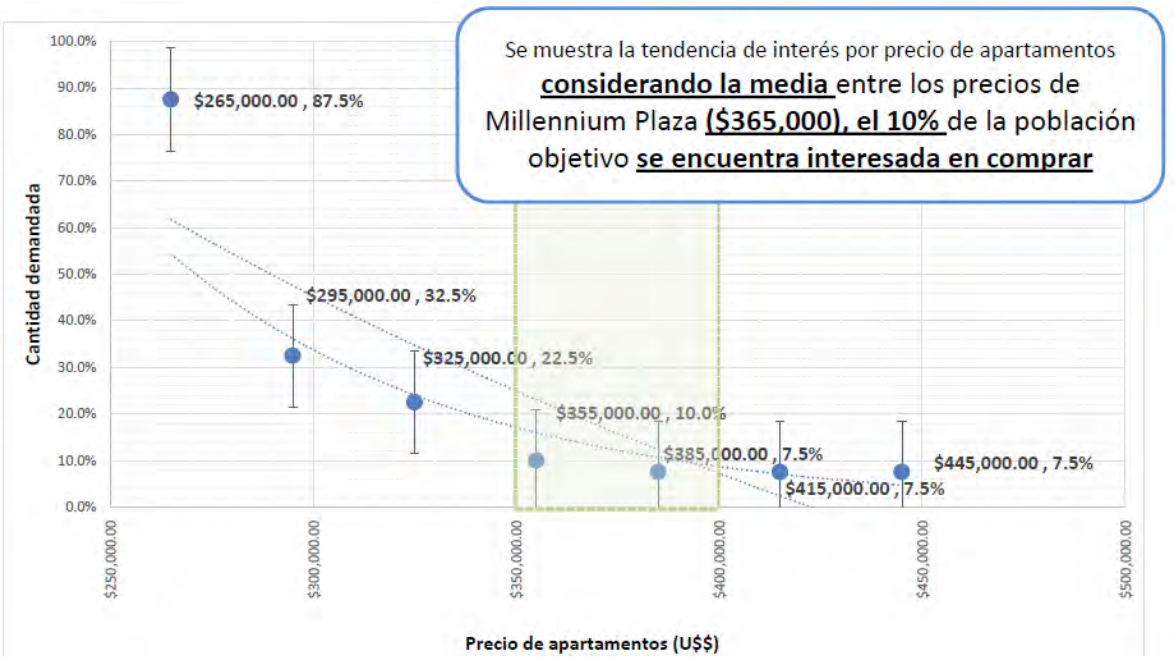
RANGOS RENTA PERSONAS ASALARIADAS	
RANGO DE INGRESOS	CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES
$120,000 a $150,000	94
$150,000 a $500,000	106
Mas de $500,000	6
TOTAL	206

RANGOS RENTA NATURALES	
RANGO DE INGRESOS	CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES
$500,000 a $1,000,000	695
Mas de $1,000,000	568
TOTAL	1263

1,469 personas

Para aplicar una variable de incremento a la situación actual* de la población, se aplica el porcentaje acumulado del PIB del 8.22% del 2008 al 2015, dando como resultado una población objetivo de:

1,600 personas



Precio ($)	Estimación de demanda/ocupación
$250,000.00	1066
$260,000.00	931
$270,000.00	813
$280,000.00	710
$290,000.00	620
$300,000.00	541
$310,000.00	472
$320,000.00	**412**
$330,000.00	**360**
$340,000.00	**314**
$350,000.00	**274**
$360,000.00	**240**
$370,000.00	209
$380,000.00	183
$390,000.00	160
$400,000.00	139
$410,000.00	122
$420,000.00	106
$430,000.00	93
$440,000.00	81
$450,000.00	71

Considerando la población objetivo de 1,600 personas que podrían adquirir un apartamento en Millennium Plaza, se aplica una ecuación de demanda que se refleja en la tabla anterior.

Obviamente, al igual que en el caso de las oficinas, se observa que entre más alto sea el precio de venta de los apartamentos, la demanda de la población objetivo disminuirá.

El modelo más preciso, muestra que aún en la media del precio que ofrecerá Millennium Plaza ($330,000) existiría una cantidad considerable de interesados (360 personas) que cumplirían el perfil para invertir en un apartamento de lujo en el proyecto. Incluso para la parte alta del rango, alrededor de $380,000, existe un potencial de mercado atractivo, si consideramos que la oferta sería de únicamente nueve apartamentos y los interesados unas 180 personas.

Al comparar las características del proyecto de Inversiones SIMCO, el edificio contará con 10 niveles y con 45 apartamentos distribuidos en 9 pisos. Esta relación es la mitad de lo que los competidores tienen actualmente. Aún así, Residencias Millennium ofrece apartamentos más grandes y con acceso directo a diferentes atractivos, como comercios, restaurantes y tiendas de lujo. Los precios de Residencias Millennium se ubican dentro del rango actual de la competencia

Esto permitiría inferir que el proyecto, en lo que respecta a apartamentos, también es viable desde el punto de vista de mercado, considerando el proyectado precio de venta que se utilizó para las proyecciones financieras, de $265,000 a $380,000 aproximadamente, dependiendo del tamaño de los apartamentos, ya que, de acuerdo con la tabla anterior, a esos niveles de precio, existiría un mercado potencial relativamente abundante, de entre 800 familias, para los apartamentos más pequeños y unas 180 familias para los más grandes.

La cantidad demandada está fuertemente ligada a la disponibilidad de financiamiento a largo plazo. Al respecto, el 24 de febrero de 2017 en publicación de La Prensa Gráfica, personeros del Banco Central de Reserva afirmaron que el crédito para la construcción de proyectos ha crecido, así como también el crédito de largo plazo, para que las familias adquieran una vivienda. “El financiamiento al sector construcción está creciendo de una manera importante” expresaron.

Además, continúa dicha publicación, el presidente de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), coincidió en que el crédito está mejorando tanto para el capital de trabajo de las empresas constructoras, como para el préstamo hipotecario para compra de vivienda.

En el año 2015, la construcción recibió créditos que sumaron $170.3 millones. A finales de 2016 esta cantidad había crecido un 9.5%, alcanzando un monto de $186.4 millones.

De lo anterior, se podría inferir que ha existido un crecimiento en la demanda por proyectos de apartamentos y suficiente liquidez en el sistema financiero, para financiarlos a tasas y plazos atractivos para satisfacer la demanda.

1.6 Proyectos competitivos, ubicación y rango de precios

1.6.1 Oficinas

El estudio de mercado al cual se ha hecho referencia, identifica los proyectos que, por sus características, principalmente de ubicación y precio, competirían de manera directa con Torre Millennium. Los proyectos en construcción serían: Edificio Insigne, Torre Quattro y Torre Presidente y los proyectos en operación serían: Edificio Avante y Torre Futura.

Proyectos en construcción

En el siguiente cuadro se destaca la conclusión del estudio que identifica al proyecto en construcción Edificio Insigne, como el principal competidor de Torre Millennium, con base en la disponibilidad de niveles, diseño innovador y variedad de componentes.

COMPARACIÓN CARACTERÍSTICAS COMPETITIVAS

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

Edificio Insigne se ubica como principal competidor del Millenium Plaza en base a la disponibilidad de niveles, diseño innovador y variedad de componentes (valores agregados)

Proyecto de construcción	Desarrollador con trayectoria	Ubicación estratégica	Niveles disponibles (Cantidad)	Diseño de infraestructura	Variedad de componentes
 Torre Quattro	✓	✓	✗	✗	✗
 Edificio Insigne	✓	✓	✓	✓	✓
 Torre Presidente	✓	✓	✗	✗	✗
 Millennium Plaza	✓	✓	✓	✓	✓

Por otro lado, el principal competidor bajo el análisis de comerciabilidad de Millennium Plaza es Torre Quattro, por el seguimiento para el cierre de negocio, por el contacto directo con el cliente y por la mejor oferta económica del mercado.

A continuación, se presenta un gráfico comparativo que resume los componentes que ofrecerá cada uno de estos principales competidores.

COMPARACIÓN COMPONENTES OFRECIDOS
PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN



A continuación, se presenta el plano de ubicación de estos proyectos.



En lo que respecta a, los proyectos ya construidos, el principal competidor bajo el criterio de análisis de desempeño será Torre Futura, por su ubicación estratégica, por su capacidad de interconexión con hoteles y por la cantidad de espacios para estacionamiento ofrecidos.

El principal competidor bajo el criterio de análisis de comerciabilidad, también será Torre Futura, tanto por el seguimiento con el cliente, como por la alta capacidad de negociación en la fijación de los precios de arrendamiento y otras condiciones, en su oferta económica.

De lo anterior, se puede inferir que, para Torre Millennium, la estrategia debe enfocarse en una comercialización eficiente para competir, lo que requerirá de una coordinación estrecha entre Inversiones SIMCO y RE/MAX Central.

A continuación, se presenta una lámina que resume las características de estos principales competidores:

COMPARACIÓN COMPONENTES OFRECIDOS

PROYECTOS EN OPERACIÓN



El canon mensual de arrendamiento más la cuota de mantenimiento para el área de oficinas de Torre Millennium, se ha estimado en $25 por metro cuadrado, para el primer año. Por su parte, los precios de los competidores oscilan entre $21.50 y $22 por metro cuadrado, sin incluir mantenimiento.

1.6.2 Apartamentos

El estudio de mercado elaborado por la empresa Marketing Plus, identifica los complejos residenciales ya finalizados, que por sus características, principalmente de ubicación y precio, competirían de manera directa con Residencias Millennium: El Pedregal, Terra Alta, Torre Alisios 115 y Torre 515 cuyos precios de venta oscilan entre $315,000 y $500,000 y en promedio tienen un precio de venta por metro cuadrado de $1,800.

En la imagen siguiente se comparan los principales proyectos ya desarrollados, considerados la competencia más importante para el proyecto, por las dos variables arriba apuntadas y de donde se puede concluir que existe un diferencial entre el precio de la oferta actual y los precios que ofrecerá Residencias Millennium cuando entre al mercado dentro de unos años.

COMPARACIÓN COMPONENTES OFRECIDOS

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN



El principal competidor bajo el análisis de desempeño es el proyecto El Pedregal; sin embargo, Residencias Millennium cumple con más aspectos y valores agregados.

La ventaja competitiva de la competencia, es que sus edificios superan los 10 niveles; El Pedregal (25), Torre 515 (20/16), Terra Alta (20), Torre Alisios (26). Los dos últimos son apartamentos también integrales y con precios similares a los de Residencias Millennium ($315,000 - $380,000). Estos dos edificios, además, se ubican en zonas con menos congestionamiento vehicular.

Es importante señalar que el precio de venta proyectado por metro cuadrado de Residencias Millennium ($2,000), es ligeramente mayor que el precio promedio ($1,800/m^2) de los proyectos competitivos; sin embargo, los clientes potenciales estarían dispuestos a pagar ese precio de acuerdo con el análisis de demanda que se presentó anteriormente.

A continuación, se presenta un mapa de ubicación de los proyectos antes mencionados.



2. ASPECTOS TÉCNICOS

Este capítulo tiene como fundamento principal, los presupuestos de construcción, los planos definitivos del proyecto y, como referencia, el informe de avalúo del terreno, realizado por la Arq. Vilma Guadalupe Guillén de Pacheco, con número de inscripción PV-0030/96, en el Registro de Valuadores de la SSF.

2.1 Selección de la compañía constructora

Tomando en consideración la magnitud del proyecto y la complejidad que implica la variedad de componentes del mismo, se requería de una empresa constructora con experiencia exitosa comprobable en el desarrollo de edificaciones similares.

Los criterios principales utilizados para evaluar la idoneidad de las empresas consideradas para construir Millennium Plaza, se pueden resaltar los siguientes:

- Experiencia en la construcción de proyectos similares
- Curriculum Vitae de los principales profesionales de que dispondrían
- Disponibilidad de los equipos y la maquinaria, requeridos para ejecutar la construcción de Millennium Plaza
- Solidez financiera de las compañías consideradas, para acometer el trabajo
- Experiencia previa con las empresas evaluadas, en otros proyectos desarrollados por Inversiones SIMCO

Como resultado de la evaluación, se seleccionó a la empresa Inversiones Omni, S.A. de C.V., para liderar el proceso constructivo de Millennium Plaza.

2.2 Áreas de construcción

En el cuadro T-1 se presenta el detalle de las áreas de cada componente y para cada fase.

Cuadro T-1
DETALLE DE LAS ÁREAS A CONSTRUIR
(Valores en m^2)

Edificio	Fase 1	Fase 2	Total
Torre Corporativa	42,449		42,449
Edificio Comercial	2,987		2,987
Estacionamiento	84,271		84,271
Motor Lobby	1,951		1,951
Plaza	1,855		1,855
Pasarela	286		286
Torre de Apartamentos		10,003	10,003
Atrium Comercial		10,569	10,569
Auditorio		3,115	3,115
Paseo Entretenimiento		3,973	3,973
Total	**133,799**	**27,660**	**161,459**

Como puede observarse en el cuadro anterior, el 83% del área total a construir corresponde a la Fase 1 y el 17% restante a la Fase 2.

Toda el área para oficinas y para estacionamiento, será construida en la Fase 1. En la Fase 2 se construirá toda el área que se destinará a apartamentos y el auditorio. Espacios para comercios serán construidos en ambas Fases.

2.3 Período de construcción

El proceso de construcción inició en el primer trimestre de 2017 y a mediados del mes de octubre de dicho año presentaba un avance de alrededor del 22%. Está previsto que la Fase 1 estará concluida en el segundo semestre de 2019 y lista para entrar en operación a inicios de 2020.

Por otra parte, se estima que la construcción de la Fase 2 concluirá hacia finales del año 2021 y entrará en operación a inicio del año 2022.

2.4 Equipamiento

En un proyecto como Millennium Plaza este componente juega un rol de primer orden. Es por eso que los proveedores de cada uno de los componentes requeridos, se ha seleccionado de manera muy cuidadosa, donde ha tenido mucho peso la experiencia previa que Inversiones SIMCO ha tenido con cada uno de ellos.

El desglose de los principales componentes de este rubro, así como los nombres de los proveedores para cada uno de ellos, se presentan en el cuadro siguiente.

Cuadro T-2

EQUIPAMIENTO PRINCIPAL Y PROVEEDORES

Equipamiento Principal	Proveedores
Aire acondicionado y ventilación mecánica	Gamma, ECA, AYRE
Sistemas eléctricos	Servielectric, Lux Ingenieros, ABB, M+H Ingenieros
Sistema hidráulico, sistema de bombeo agua potable, equipamiento contra incendio, red de aguas lluvias, tratamiento de agua	Durman
Sistemas de circulación vertical	Otis, Mitsubishi, Eleva
Sistemas especiales	TAS, CSH Ingenieros

2.5 Diseño del proyecto

El diseño del proyecto total, fases 1 y 2, fue realizado por la firma Global Arquitectos, de la ciudad de México D.F. y su costo asciende a $3,000,000. Dicho costo es equivalente al 3% del monto estimado para la construcción, lo cual se considera razonable, dada la magnitud del desarrollo.

2.6 Supervisión de la ejecución del proyecto

La supervisión de un proyecto es parte fundamental para la exitosa ejecución del mismo. Cuando un proyecto tiene la complejidad y tamaño de Millennium Plaza, adquiere una relevancia trascendental.

La supervisión del proyecto estará organizada de la forma siguiente:

- La supervisión general de la construcción estará a cargo de la Ing. Elena Pineda quien tendrá a su cargo la elaboración de los informes técnicos requeridos por el fondo de titularización inmobiliaria, por las entidades reguladoras, para la titularizadora (RICORP) y, por supuesto, para la dirección y la gerencia de Inversiones SIMCO.

- La supervisión estructural estará a cargo de la empresa EC, Estructuristas Consultores, empresa de amplia experiencia en los campos de supervisión, diseño y consultoría en la industria de la construcción.

- La supervisión de acabados y equipamiento, estará a cargo del equipo de la Gerencia de Desarrollo de Proyectos de Inversiones SIMCO.

2.7 Áreas que comprende la oferta

La oferta del proyecto comprende tres renglones principales: oficinas, espacio comercial y apartamentos.

2.7.1 Área para oficinas

Torre Millennium será una torre corporativa de 24 pisos, que contará con amplios espacios de trabajo, cumpliendo estándares internacionales de calidad. Del total de pisos, 22 estarán destinados para oficinas, incluyendo uno de los pisos como cafetería y salas de reuniones para uso general de los inquilinos.

Los dos pisos superiores albergarán el “Skydeck” que brindará una vista panorámica de la ciudad de San Salvador, un restaurante de primer nivel y una pequeña cafetería. En la parte superior de la torre se construirá un helipuerto para uso de los inquilinos.

Cada piso de la torre destinado a oficinas, tendrá una superficie bruta de 1,675.52 m^2, de los cuales 1,300.46 m^2 será el área útil.

La torre contará con ocho elevadores para las oficinas y dos para el “Skydeck”, con un sistema central de enfriamiento, con equipo de detección de incendios en cada piso y con cámaras de seguridad en las ubicaciones pertinentes.

Los acabados serán de lujo y la tecnología de punta, para brindar comodidad y seguridad permanente a los inquilinos. Dentro de los aspectos tecnológicos se incluirá un sistema de gestión de edificaciones, basado en un software y un hardware de supervisión y control que se instalará en los edificios. Este sistema es conocido como BMS (Building Management System). La inclusión de este concepto, define la automatización integral de inmuebles con alta tecnología.

2.7.2 Área para apartamentos

La torre de apartamentos contará con 10 niveles de 1,008.90 m^2 cada uno, de los cuales, nueve pisos serán destinados para los apartamentos. Cada piso tendrá cinco apartamentos, de los cuales, tres serán de tres dormitorios y dos, de dos habitaciones.

En total, serán 45 apartamentos con un rango de área construida desde 132 m^2, hasta 191 m^2, que totalizarán 7,710 m^2 vendibles.

A continuación, se presenta un cuadro que puntualiza la distribución de áreas de los diferentes tipos de apartamentos.

Cuadro T-3

TIPOS DE APARTAMENTOS A CONSTRUIR

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS DE APARTAMENTOS					
ESPACIOS	APTO "A" 3 DORMITORIOS	APTO "B" 3 DORMITORIOS	APTO "C" 3 DORMITORIOS	APTO "D" 2 DORMITORIOS	APTO "E" 2 DORMITORIOS
	AREA EN M2	AREA EN M2	AREA EN M2	AREA EN M2	AREA EN M2
AREA SOCIAL	67.29 M2	62.91 M2	62.09 M2	53.22 M2	55.14 M2
AREA DORMITORIOS	93.67 M2	99.16 M2	98.46 M2	61.90 M2	67.72 M2
AREA DE SERVICIO	16.69 M2	12.55 M2	13.52 M2	12.70 M2	13.52 M2
AREA DE BALCONES	13.68 M2	4.27 M2	9.50 M2	4.55 M2	4.66 M2
AREAS TOTALES DE APTOS	191.33 M2	178.89 M2	183.57 M2	132.37 M2	141.04 M2
AREA SOCIAL = SALA, COMEDOR, COCINA Y BAÑO SOCIAL AREA DORMITORIOS = DORMITORIOS CON BAÑOS Y CLOSETS AREA DE SERVICIO = AREA DE LAVADO, ALACENAS, DORM.SERV Y BAÑOS SERVICIO					

La torre también contará con un lobby en el cuarto nivel de la plaza comercial y áreas sociales en la azotea, para totalizar diez pisos.

2.7.3 Áreas para comercios

El área comercial arrendable total del proyecto ascenderá a 12,006 m^2, de los cuáles 4,542 m^2 corresponden a la Fase 1 y 7,464 a la Fase 2. A continuación se describen brevemente los componentes pertenecientes al rubro comercial.

Plaza Comercial

El punto focal del proyecto será la plaza al aire libre de 1,855 m^2, que contará con pasillos perimetrales. Este espacio estará definido por la Torre Corporativa al Norte,

por el Edificio Comercial al Oriente, por el Paseo de Entretenimiento al Sur, por el acceso del Motor Lobby al Sur-poniente y por el Atrium Comercial al Poniente.

La Plaza tendrá elementos paisajísticos, como una fuente, un paseo de árboles, vegetación e iluminación decorativa, para crear un ambiente agradable que contribuya al desarrollo de actividades que promuevan la actividad del proyecto.

Atrium Comercial

Se ubicará en la equina nor-poniente del proyecto y consistirá en un edificio de tres pisos con 5,177 m^2 útiles para tiendas. Contará con el acceso principal en la esquina del Paseo General Escalón y la 71 Avenida Sur. El espacio público principal en el interior será de triple altura, con vista hacia la Plaza.

El Atrium Comercial servirá además, como punto de acceso desde el Centro Comercial Galerías, por medio de la pasarela que conectará la esquina nor-poniente del proyecto con la esquina sur-oriente de dicho centro comercial.

Paseo de Entretenimientos

Se ubicará en el lado sur de la Plaza y consistirá en una calle peatonal cubierta, que contará en ambos lados, con 1,787 m^2 útiles para renta de locales para restaurantes y cafés y con 500 m^2 netos para renta de espacio para comercios varios. Contará con puntos de acceso desde el Motor Lobby y desde la Plaza.

2.8 Costos de construcción

En el cuadro siguiente se presenta el desglose de los costos de construcción para cada una de las Fases de Millennium Plaza.

Cuadro T-4

DETALLE DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR FASE

Edificio	Área (m^2)	Costo Unitario Prom. ($/$m^2$)	Costo Total
Torre Corporativa	42,449	**$575.49**	**$77,000,000**
Edificio Comercial	2,987		
Estacionamiento	84,271		
Motor Lobby	1,951		
Plaza	1,855		
Pasarela	286		
Torre de Apartamentos	10,003	**$911.43**	**$25,210,055**
Atrium Comercial	10,569		
Auditorio	3,115		
Paseo Entretenimiento	3,973		
Total	**161,459**	**$633.04**	**102,210,055**

Como se puede observar en el cuadro anterior, los costos unitarios presentan variaciones relativamente significativas, entre la Fase 1 y la Fase 2.

Las variaciones de los costos unitarios entre los diferentes componentes, obedecen, entre otras cosas, al tipo de acabados que cada uno de los componentes requiere, a las diferentes alturas piso-techo con los cuales se han diseñado, a la calidad de accesorios que se instalen, por ejemplo en servicios sanitarios, a la densidad de estos por unidad de superficie y a una serie de variables que el diseño interior de los componentes, especifique.

No cabe duda, por ilustrar un ejemplo extremo, que los estacionamientos son edificaciones que tienen un nivel de acabados en pisos, bastante rústicos, una densidad de paredes por superficie horizontal, bastante baja, una densidad de pintura también por superficie horizontal, bastante baja, así como la densidad de servicios sanitarios, parámetros que son muy diferentes a los requeridos para la Torre Millennium de oficinas corporativas o las Residencias Millennium.

El costo unitario promedio para todos los componentes del proyecto, se ha estimado en $\$633.04/m^2$, siendo el de la Fase 1 de $\$575.49/m^2$ y el de la Fase 2, de $\$911.43/m^2$. La explicación de esta diferencia tan grande se encuentra en el peso relativo que el área de estacionamiento, tiene en la Fase 1, ya que representa el 63% del área a construir dicha Fase.

2.9 Organización de ventas

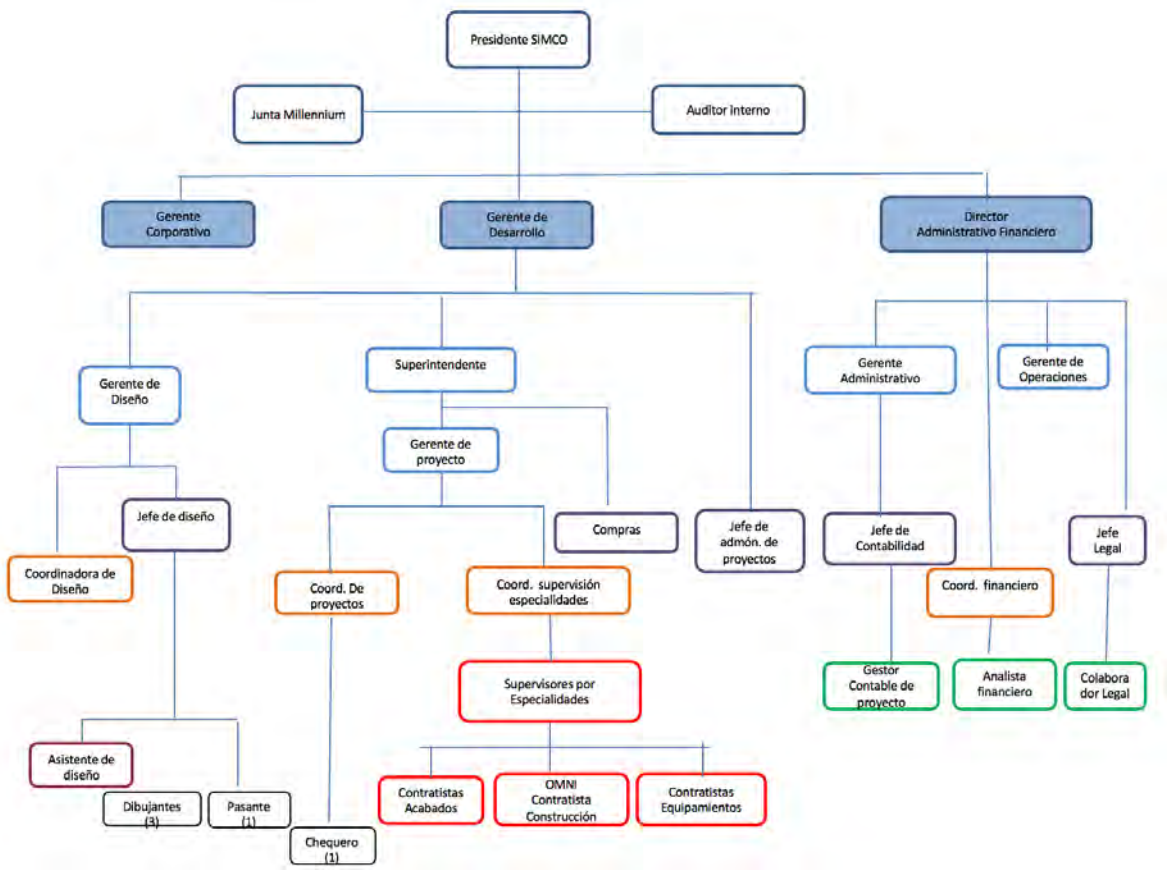
La función de ventas será confiada a la empresa RE/MAX Central El Salvador, de amplia experiencia en la comercialización de inmuebles de diversa índole y con presencia tanto nacional, como internacional. Su organización es bastante simple y se presenta en el organigrama siguiente.



2.10 Organización administrativa

La administración del proyecto la desarrollará el promotor del mismo, Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., empresa también de amplia experiencia en el manejo de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, incluyendo el Centro Comercial Galerías, que estará comunicado con Millennium Plaza por medio de una pasarela.

ORGANIGRAMA INVERSIONES SIMCO



Como puede observarse en el organigrama anterior, Inversiones SIMCO posee una estructura organizacional muy completa y con excelentes profesionales de amplia experiencia en el giro del negocio al cual se dedica.

Esta es una fortaleza importante de la empresa desarrolladora y un factor clave para el éxito de los proyectos que ejecuta.

2.11 Marco Regulatorio

El desarrollo de un proyecto como Millennium Plaza requiere cumplir con una serie de autorizaciones y permisos que la normativa vigente en el país exige. En el cuadro que se presenta a continuación, se enumeran todos los permisos y autorizaciones que ha venido tramitando y obteniendo Millennium Plaza.

CUADRO T-5
MARCO REGULATORIO PARA EJECUTAR EL PROYECTO

NOMBRE DE PERMISO Y/O FACTIBILIDAD	INSTITUCION OTORGANTE	FECHA RESOLUCION FAVORABLE	ESTATUS PERMISO	No. RESOLUCION
LINEA DE CONSTRUCCION MILLENNIUM PLAZA	OPAMSS	30/11/09	OBTENIDO	0422-2009
CALIFICACION DE LUGAR MILLENNIUM PLAZA	OPAMSS	30/11/09	OBTENIDO	1170-2009
REVISION VIAL Y ZONIFICACION DE LA FASE 1 (estacionamientos módulos 1 y 2, brazo comercial de dos niveles, torre corporativa de 24 niveles)	OPAMSS	29/2/16	OBTENIDO	101-2015
REVISION VIAL Y ZONIFICACION DEL ATRIO COMERCIAL	OPAMSS	6/3/17	OBTENIDO	0017-2017
REVISION VIAL Y ZONIFICACION MODULO No. 3 DE ESTACIONAMIENTOS	OPAMSS	26/4/17	OBTENIDO	0011-2017
PERMISO DE CONSTRUCCION FASE 1 (estacionamientos módulos 1 y 2, brazo comercial de dos niveles, torre corporativa de 24 niveles)	OPAMSS	1/6/17	OBTENIDO	414-2016
PERMISO DE CONSTRUCCION DEL ATRIO COMERCIAL	OPAMSS	27/9/17	OBTENIDO	0214-2017
PERMISO DE CONSTRUCCION DEL MODULO No. 3 DE ESTACIONAMIENTOS	OPAMSS	27/9/17	OBTENIDO	244-2017
FACTIBILIDAD DE AGUAS LLUVIAS	OPAMSS	5/6/17	OBTENIDO	0055-2016
LINEA DE CONSTRUCCION PASARELA MILLENNIUM PLAZA-C.C. GALERIAS	OPAMSS	23/11/15	OBTENIDO	348-2015
CALIFICACION DE LUGAR PASARELA MILLENNIUM PLAZA-C.C. GALERIAS	OPAMSS	22/2/16	OBTENIDO	167-2016
APROBACION DISEÑO PASARELA MILLENIUM PLAZA-C.C. GALERIAS	ALCALDIA DE SAN SALVADOR	21/8/17	OBTENIDO	SE-110517-6
PERMISO DE CONSTRUCCION PASARELA MILLENNIUM PLAZA-C.C. GALERIAS	OPAMSS	11/10/17	OBTENIDO	378-2017
APROBACION DE DISEÑO PASARELA MILLENIUM PLAZA-C.C. GALERIAS	VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE	14/7/16	OBTENIDO	VMT-DGTTO-1854/2016
CALIFICACION DE LUGAR DE HELIPUERTO	OPAMSS	19/12/16	OBTENIDO	1329-2016
CALIFICACION DE LUGAR DE HELIPUERTO	AVIACION CIVIL	13/4/16	OBTENIDO	AAC-GL-51-2015-DE-RES
FACTIBILIDAD SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE ACUEDUCTO DE AGUAS NEGRAS	ANDA	3/12/15	OBTENIDO	UR.58.553.2015
APROBACION PLANOS DISENO HIDRAULICO (AGUA POTABLE Y ACUEDUCTO AGUAS NEGRAS Y GRISES)	ANDA	PENDIENTE	EN TRAMITE	NO APLICA
FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	CAESS	18/5/17	OBTENIDO	GC-660
APROBACION DE DISEÑO DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS	CUERPO DE BOMBEROS DE EL SALVADOR	4/1/16	OBTENIDO	DGBOMB/PREV/0116/0001
APROBACION DE PLAN DE MITIGACION VIAL	VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE	21/7/16	OBTENIDO	VMT-DGTTO-1859/2016
APROBACION DE INTEGRACION DISEÑO ARQUITECTONICO - URBANISTICO	SECULTURA	23/6/16	OBTENIDO	A107.9.3 Ref. 0443/2016
MODIFICACION PERMISO AMBIENTAL DE MILLENNIUM PLAZA	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RRNN	31/8/17	OBTENIDO	8864-795-2017

3. ASPECTOS FINANCIEROS

3.1 Inversiones

3.1.1 Terreno

El terreno donde se ubicará Millennium Plaza, posee una extensión de 13,862 m^2 y tiene un valor de $8,000,000, de acuerdo con el avalúo realizado por la Arq. Vilma Guadalupe Guillén de Pacheco.

3.1.2 Diseño

Como se mencionó en el capítulo anterior, el diseño del proyecto total fue realizado por la firma Global Arquitectos, de la ciudad de México D.F. El monto de la inversión en este rubro asciende a $3,000,000, equivalente al 3% del monto estimado para la construcción.

3.1.3 Construcción

Como se mencionó anteriormente, la compañía constructora líder del proyecto es Inversiones Omni, S.A. de C.V. de El Salvador. La estimación del monto de la inversión en este rubro, se ha realizado fundamentalmente, con base en las propuestas de esta empresa.

Los montos estimados para la construcción incluyen los costos directos de la misma, así como los derivados de la supervisión general de la obra y los de las supervisiones específicas, como la de equipamiento, la estructural, la de acabados y otras. En adición, los gastos financieros durante el período de construcción, también se incorporan dentro del valor de los rubros constructivos correspondientes, para este componente de la inversión.

El valor estimado para la inversión en construcción, asciende a $102,210,055, correspondiendo $77,000,000 a la Fase 1 y $25,210,055 a la Fase 2.

El costo unitario de la construcción para la Fase 1 ascendería a $575.49/$m^2$ y para la Fase 2 a $911.43/$m^2$, como se comentó anteriormente, diferencia derivada de las distintas características de los componentes a desarrollar en cada fase.

3.1.4 Equipamiento

El monto de la inversión en equipamiento se ha estimado en $13,000,000, con base en las propuestas presentadas por los proveedores más importantes de los principales componentes. De este monto, $10,000,000 corresponden a la Fase 1 y los restantes $3,000,000 a la Fase 2.

El desglose de los principales componentes de este rubro y los nombres de los proveedores para cada uno de ellos, se presentaron en el numeral 2.4.

3.1.5 Capital de trabajo

Este rubro no se ha considerado como un componente de la inversión en el proyecto Millennium Plaza, debido a que las necesidades de efectivo que demandará la operación del proyecto, se cubrirán adecuadamente, con los recursos obtenidos de la preventa de oficinas en la fase 1 y de apartamentos en la fase 2.

El supuesto anterior está basado en los flujos de caja del proyecto, que se comentan más adelante y que demuestran la razonabilidad del mismo.

3.1.6 Inversión total

En conclusión, la inversión total para desarrollar Millennium Plaza se ha estimado en $126,210,055 para las dos fases. El cuadro que se presenta a continuación, resume la inversión requerida para desarrollar el proyecto, desglosada por fases y por sus macro componentes.

Cuadro F-1

RESUMEN DE LA INVERSIÓN TOTAL

Rubros	Fase 1	Fase 2	Total
Terreno	$ 8,000,000	-	$ 8,000,000
Diseño	$ 3,000,000	-	$ 3,000,000
Construcciones	$ 77,000,000	$ 25,210,055	$ 102,210,055
Equipamiento	$ 10,000,000	$ 3,000,000	$ 13,000,000
Total	**$ 98,000,000**	**$ 28,210,055**	**$ 126,210,055**

3.2 Ingresos

Tanto los precios de venta del espacio de oficina y de los apartamentos, se han definido, tomando en consideración los resultados del estudio de mercado realizado por la empresa Marketing Plus. La misma base se utilizó para proyectar los cánones de alquiler de oficinas, del área comercial y de los estacionamientos.

3.2.1 Ingresos por venta de oficinas

Las ventas de espacio de oficinas se clasifican en ventas a empresas del Grupo Simán y ventas a terceros. El área que se venderá a los primeros será de 9,102 m^2 y a los terceros, 3,350 m^2.

El monto de las ventas a las empresas del Grupo Simán ascenderá a $18,204,000 y las ventas a terceros serán de $9,999,750. Los pagos se recibirán a medida que la construcción avance y una parte de estos servirán como capital de trabajo para la ejecución y la operación de Millennium Plaza, como se mencionó anteriormente.

Estas ventas corresponden a la Fase 1 del proyecto y se asume que se formalizarán al inicio del Año 1 de operación, para fines de las proyecciones financieras.

3.2.2 Ingresos por venta de apartamentos

El área neta a vender para apartamentos ascenderá a 7,710 m^2 y el precio unitario de venta será de \$2,000/m^2, lo cual producirá un ingreso de \$15,420,000. Al igual que en el caso de las oficinas, los pagos se irán recibiendo a medida que la construcción avance y los apartamentos se vayan vendiendo.

Estas ventas corresponden a la Fase 2 del proyecto y se asume, para fines de las proyecciones financieras, que se formalizan al inicio del Año 3 de operación del proyecto, que sería el primer año de operación de la Fase 2.

3.2.3 Ingresos por alquiler y mantenimiento de oficinas

El canon mensual de arrendamiento más la cuota de mantenimiento para el área de oficinas, se ha estimado en \$25 por metro cuadrado, para el primer año. Para los años subsiguientes se ha asumido, conservadoramente, un crecimiento anual en este concepto, de 1%. Este ingreso corresponde totalmente a Fase 1 del proyecto.

La superficie neta disponible para alquilar en la torre de oficinas será de 14,085.30 m2. El ingreso potencial para el primer año, si hubiese ocupación plena, sería de \$4,225,590. No obstante, también de forma conservadora, se han supuesto las ocupaciones y los ingresos que se presentan en el cuadro siguiente.

Cuadro F-2
INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILER OFICINAS

Año	Canon Anual (\$/m^2)	Área (m^2)	Ocupación	Ingreso Anual
1	\$ 300.00	14,085.30	70%	\$ 2,957,913
2	\$ 303.00	14,085.30	75%	\$ 3,200,884
3	\$ 304.01	14,085.30	80%	\$ 3,425,658
4	\$ 307.05	14,085.30	85%	\$ 3,676,158
5	\$ 310.12	14,085.30	90%	\$ 3,931,320

3.2.4 Ingresos por alquiler y mantenimiento de área comercial

El área comercial tendrá un área total, sin incluir la del Paseo de Entretenimientos, de 9,718.85 m^2, de los cuales 4,541.85 m^2 corresponde a la Fase 1, que iniciará operaciones en el año 2020, considerado año 1 en las proyecciones y 5,177 m^2, que corresponden a la Fase 2, que iniciará operaciones en el año 2022, considerado año 3 en las proyecciones. Los ingresos por este concepto se presentan a continuación subdivididos por fase.

3.2.4.1 Fase 1

El canon mensual de arrendamiento más la cuota de mantenimiento para el área comercial se ha estimado en $35 por metro cuadrado, para el primer año. Para los años subsiguientes se ha asumido, al igual que en el caso de las oficinas, un crecimiento anual de este ingreso de 1%.

La superficie disponible para alquilar en el área comercial en la Fase 1, será de 4,541.85 m^2. El ingreso potencial para el primer año, si hubiese ocupación plena, sería de $1,907,577. No obstante, se han supuesto las ocupaciones y los ingresos que se presentan en el cuadro siguiente, para los primeros cinco años

Cuadro F-3
INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILER AREA COMERCIAL FASE 1

Año del Proyecto	Canon Anual ($/$m^2$)	Área (m^2)	Ocupación	Ingreso Anual
1	$ 420.0000	4,541.85	70%	$ 1,335,304
2	$ 424.2000	4,541.85	75%	$ 1,444,990
3	$ 428.4420	4,541.85	80%	$ 1,556,735
4	$ 432.7264	4,541.85	85%	$ 1,670,572
5	$ 437.0537	4,541.85	90%	$ 1,786,529

3.2.4.2 Fase 2

El canon mensual de arrendamiento y cuota de mantenimiento para el área comercial que incluye el Atrium Comercial, se ha estimado en también en $35 por metro cuadrado, para el primer año de operación de esta fase, año 3 del proyecto. Para los años subsiguientes se ha asumido, como en el caso de las oficinas, un crecimiento anual de este ingreso de 1%.

La superficie disponible para alquilar en el área comercial será de 5,177 m^2. El ingreso potencial para el primer año, si hubiese ocupación plena, sería de $2,174,340. No obstante, también de forma conservadora, se han supuesto las ocupaciones y los ingresos que se presentan en el cuadro siguiente.

Cuadro F-4
INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILER AREA COMERCIAL FASE 2

Año del Proyecto	Canon Anual ($/$m^2$)	Área (m^2)	Ocupación	Ingreso Anual
3	$ 420.0000	5,177	70%	$ 1,522,038
4	$ 424.2000	5,177	75%	$ 1,647,062
5	$ 428.4420	5,177	80%	$ 1,774,435
6	$ 432.7264	5,177	85%	$ 1,904,191
7	$ 437.0537	5,177	90%	$ 2,036,364

Debe señalarse que, conservadoramente, se han utilizado los mismos porcentajes de ocupación que se han proyectado para la Fase 1, sin considerar que cuando inicia operaciones la Fase 2 (año 3), la ocupación prevista para la primera fase se ha estimado en 80%.

3.2.5 Ingresos por alquiler y mantenimiento área Paseo Entretenimientos

Paseo Entretenimientos, que está incluida en la Fase 2, albergará dos secciones: la de restaurantes, que tendrá un área de 1,787 m^2 y la de otros comercios que contará con 500 m^2.

La cuota anual por alquiler y mantenimiento para la primera sección será de \$240/m^2 y para la segunda de \$360/m^2, ambas para el primer año de operación de la Fase 2, que sería el año 3 del proyecto.

En las proyecciones se utilizó, el mismo crecimiento anual de los ingresos de 1% y las mismas tasas de ocupación.

Cuadro F-5

INGRESOS POR ALQUILER PASEO ENTRETENIMIENTOS FASE 2

Año del Proyecto	Restaurantes	Comercios	Total Anual
3	\$ 300,216	\$ 126,000	\$ 426,216
4	\$ 324,876	\$ 136,350	\$ 461,226
5	\$ 350,000	\$ 146,894	\$ 496,895
6	\$ 375,594	\$ 157,636	\$ 533,230
7	\$ 401,665	\$ 168,578	\$ 570,243

3.2.6 Otros ingresos por alquiler y mantenimiento

3.2.6.1 Fase 1

El “Skydeck”, que se ubicará en la última planta de la Torre Corporativa, contará con 2,002 m^2 y se ha estimado una cuota anual de alquiler y mantenimiento de \$120/m^2 para el primer año. Al igual que en los ingresos anteriores, se ha proyectado un crecimiento anual de 1% y se han utilizado las mismas tasas de ocupación, que para el resto de las áreas que se alquilarán.

Millennium Plaza contará con 2,260 espacios para parqueo. De este total, luego de deducir los que se entregarán a los propietarios de los apartamentos y de las oficinas, así como a los diferentes inquilinos, quedarán 862 para ser alquilados. Conservadoramente se ha proyectado para el primer año, un alquiler mensual de \$75, equivalente a \$900 anuales, por cada espacio, con un crecimiento de 5% anual.

Finalmente, se tendrá un ingreso por concepto de mantenimiento de las oficinas vendidas en la Torre Corporativa. Para el primer año la cuota se proyecta en $36/m^2, con un crecimiento anual del 1%. Este rubro para el año indicado, representará un ingreso anual de $448,272.

3.2.6.2 Fase 2

La Fase 2 comprende, además de los otros componentes, la construcción de un auditórium. Por las características especiales del alquiler de esta facilidad, en las proyecciones financieras se ha supuesto una suma global anual, que para el primer año se estimó en $360,000. También se asumió un crecimiento anual del 1%.

El ingreso proveniente por mantenimiento y otros servicios a los apartamentos, se estima que ascenderá en el primer año a $123,068, los cuales serán utilizados para cubrir exactamente el costo de los mismos. Por esta razón no se han considerado en los flujos, ni los ingresos, ni los gastos por este concepto.

3.3 Costos y Gastos

3.3.1 Costo de las oficinas vendidas Fase 1

Del total de 42,449 m^2 brutos que comprende la Torre Corporativa, se destinará la mayor parte, 14,085 m^2 netos para alquilar y 12,452 m^2 netos para la venta.

El costo unitario promedio del espacio para oficinas que se venderá, se ha estimado en $2,102,61 por m^2 neto. En consecuencia, el costo total sería de $26,181,724.

3.3.2 Costo de los apartamentos vendidos Fase 2

El total de los 10,003 m^2 brutos que comprende la Torre de Apartamentos, los cuales equivalen a 7,710 m^2 netos, se destinará a la venta. El costo unitario promedio del espacio neto de apartamentos se ha estimado en $1,207.52/m^2, lo que arrojaría un costo total de ventas de $9,310,000.

3.3.3 Gastos de operación

La modalidad que se utilizará para el manejo y administración de Millennium Plaza, será una combinación de subcontratos de aquellos renglones que permiten lograr una mayor eficiencia administrativa y manejo directo de otros aspectos como la administración general, el mercadeo y las finanzas.

El rubro de gastos totales de operación incluye los siguientes componentes: subcontratos de vigilancia, de limpieza y de jardinería y paisajismo, mantenimiento de equipos e infraestructura, fumigación, tratamiento de desechos, energía, agua, comunicaciones, insumos diversos y administración general.

El monto total de gastos operativos para el primer año de operación de la Fase 1, se ha estimado en $1,347,944 y se ha proyectado un incremento anual del 1% para todos los años que comprenden las proyecciones financieras.

A partir del año 3 de operaciones, el gasto operativo se incrementará en $483,480, como resultado de la entrada en operación de la Fase 2 de Millennium Plaza. Para los años posteriores se seguirá incrementando en 1% anual. Como se mencionó en el numeral 2.6.1 no se incluirán los gastos originados por los apartamentos, ya que serán trasladados exactamente a sus propietarios.

3.4 Financiamiento y Gastos Financieros

3.4.1 Estructura financiera

La inversión total, como se detalló anteriormente, asciende a $126,210,055. Dicha inversión será financiada tanto por aporte de recursos propios de Inversiones SIMCO, como por recursos provenientes de ventas de oficinas a empresas del Grupo Simán, ventas de oficinas a terceros, ventas de apartamentos y por recursos externos que podrían ser préstamos bancarios u otro tipo de figura que pudiera utilizarse, para obtención de fondos de fuentes externas.

En el cuadro siguiente, se presenta el detalle de las fuentes y los montos que provendrán de cada una de ellas.

Cuadro F-6
FUENTES DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO
FASES 1 Y 2

Fuente	Monto Estimado
Recursos propios SIMCO	$ 11,000,000
Venta de oficinas Grupo Simán	$ 18,204,000
Venta de oficinas a terceros	$ 9,999,750
Venta de Apartamentos	$ 3,006,305
Préstamos bancarios u otros esquemas	$ 84,000,000
Total	**$ 126,210,055**

Como se mencionó en el numeral 1.5 los excedentes previstos de la venta de oficinas y apartamentos servirá para financiar el capital de trabajo que la ejecución y operación del proyecto, requerirá.

3.4.2 Gastos Financieros y amortización de préstamos

Los $84,000,000 provenientes de bancos o de una figura alterna, requeridos para la ejecución del proyecto, se dividirán en $63,000,000 para la Fase 1 y $21,000,000 para la Fase 2.

Se asume que ambos préstamos serán amortizados en un plazo de 20 años y que tendrán un período de gracia equivalente al período de ejecución del proyecto. El período de construcción se ha estimado en poco menos de tres años, de 2017 a 2019, para la Fase 1 y en un año para la Fase 2, cuya ejecución será en el año 2021.

La tasa de interés anual se ha proyectado en 6.75%, para ambos préstamos, por lo que la cuota de amortización anual, ascendería a $5,831,702 para el préstamo de la Fase 1 y a $1,943,900 para el préstamo de la Fase 2. Las cuotas indicadas, incluyen la amortización del principal y el pago de los intereses correspondientes.

El préstamo para la Fase 1 inicia el período de repago en el año 1 de operación del proyecto (2020) y el préstamo para la Fase 2, en el año 3 (2022), en el cual se refleja el incremento del saldo del principal adeudado.

En el cuadro siguiente se presenta la tabla de amortización para los primeros ocho años de operación del proyecto, después de los períodos de gracia de cada uno de los financiamientos.

Cuadro F-7
INTERESES Y AMORTIZACIONES DE PRINCIPAL
PRIMEROS OCHO AÑOS DE OPERACIÓN DE MILLENNIUM PLAZA

Año	Capital Inicio	Cuota Anual	Intereses	Abono Capital	Capital Final
1	$63,000,000	$5,831,702	$4,252,500	$1,579,202	$61,420,798
2	$61,420,798	$5,831,702	$4,145,904	$1,685,798	$59,735,000
3	$80,735,000	$7,775,602	$5,449,612	$2,325,991	$78,409,009
4	$78,409,009	$7,775,602	$5,292,608	$2,482,995	$75,926,014
5	$75,926,014	$7,775,602	$5,125,006	$2,650,597	$73,275,417
6	$73,275,417	$7,775,602	$4,946091	$2,829,512	$70,445,905
7	$70,445,905	$7,775,602	$4,755,099	$3,020,504	$67,425,401
8	$67,425,401	$7,775,602	$4,551,215	$3,224,388	$64,201,013

3.5 Supuestos básicos para las proyecciones y para la sensibilización

En el cuadro que se presenta a continuación se consignan los valores para las variables más sensibles para la evaluación financiera del proyecto Millennium Plaza.

Los valores que aparecen en la columna del medio, corresponden al escenario base (evaluación determinística) y los que aparecen en la columna de la derecha, son los rangos de cada variable clave, que se han utilizado para obtener un perfil de riesgo del proyecto, usando un programa de simulación Montecarlo (evaluación multi escenarios).

La evaluación realizada con los valores del escenario base, arroja los resultados de un modelo determinístico del proyecto. La realizada con el programa de simulación Montecarlo, brinda un perfil de los posibles resultados que podría tener el proyecto, después de realizar unos miles de iteraciones, haciendo que las variables críticas tomen, de manera aleatoria, diferentes valores dentro de los rangos establecidos.

Cuadro F-8
VALORES DE VARIABLES CRITICAS PARA ESCENARIO BASE
Y RANGO DE VALORES PARA LA SENSIBILIZACIÓN DEL PROYECTO

Rubros	Escenario Base	Rango Sensibilización
Ocupación Oficinas, Comercios y Skydeck		
Ocupación Año 1	70%	60% - 80%
Ocupación Año 2	75%	65% - 85%
Ocupación Año 3	80%	70% - 90%
Ocupación Año 4	85%	75% - 95%
Ocupación Año 5	90%	80% - 95%
Ocupación Años 6 y 7	95%	85% - 100%
Ocupación Años 8 a 21	96%	85% - 100%
Crecimiento Anual de los Ingresos		
Crecimiento anual de alquileres y mantenimiento	1%	0.5% - 2.0%
Crecimiento anual de ingreso por parqueos	5%	3% - 8%
Crecimiento Anual de los Gastos		
Crecimiento anual del gasto operativo	1%	0.5% - 2.0%
Tasa de Interés del Préstamo		
Tasa de interés del préstamo	6.75%	6.00% - 7.50%
Inversión		
Monto construcción y equipamiento	$118,210,055	$115 - $125 millones

Debe señalarse que tanto los porcentajes de ocupación, como los de incremento anual de ingresos y gastos para la Fase 2, se han considerado a partir del año de inicio de operaciones de dicha fase, que está previsto que ocurra en el año 3 de operación de Millennium Plaza (2022).

Este supuesto también es bastante conservador, ya que al haber operado durante dos años previos Millennium Plaza, sería previsible que su ocupación fuese, al menos, similar a los supuestos utilizados para el año 3, para los componentes de la Fase 2.

3.6 Resultados obtenidos

3.6.1. Escenario base

Las proyecciones de los estados de pérdidas y ganancias, de los flujos de caja del proyecto y de los flujos de caja de los recursos propios, para el escenario base, pueden verse en los Anexos 1, 2 y 3. Los principales resultados obtenidos son los que se presentan en el cuadro siguiente.

Cuadro F-9
RESULTADOS OBTENIDOS ESCENARIO BASE

Indicador	Resultados
TIR Proyecto	8.39%
VAN Proyecto	$ 18,414,332
TIR Recursos SIMCO	15.09%
VAN Recursos SIMCO	$ 10,783,275
EBITDA Año 10 / Inversión Total	7.64%
EBITDA Año 20 / Inversión Total	8.94%
Período de Recuperación Inversión Proyecto	12.1 años
Período de Recuperación Inversión SIMCO	7.4 años

3.6.2 Simulación Montecarlo

En la simulación Montecarlo, efectuada con 50,000 iteraciones, los valores que se obtuvieron para el perfil de resultados de Millennium Plaza, son los siguientes.

Cuadro F-10
Resultados de la simulación Montecarlo

Indicador	Valor Mínimo	Valor Medio Esperado	Valor Máximo
TIR Proyecto	6.52%	8.33%	10.20%
VAN Proyecto	$ (2,057,860)	$ 18,320,049	$ 43,913,920
TIR Recursos SIMCO	8.59%	14.52%	20.38%
VAN Recursos SIMCO	$ (5,125,680)	$ 10,022,188	$ 25,102,545
EBITDA Año 10 / Inversión Total	6.23%	7.51%	8.84%
EBITDA Año 20 / Inversión Total	6.83%	9.01%	11.71%

En los anexos 4, 5 y 6, se presentan los detalles de la simulación realizada, tanto en forma numérica, como gráfica.

3.6.3 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio se ha calculado para los años pares comenzando en el año 2 y finalizando en el año 10. No se presenta el cálculo para el primer año, dado que es un año atípico, ya que se proyecta tener utilidades importantes, derivadas de la venta de espacio para oficinas y apartamentos.

La variable más sensible para el proyecto, es el porcentaje de ocupación de las oficinas y de los locales comerciales que se alquilarán, por lo que el punto de equilibrio se ha calculado en función de dicha variable. En el cuadro siguiente se presentan los resultados obtenidos para el punto de equilibrio y el estimado de la ocupación que se ha utilizado de forma conservadora, para las proyecciones.

Cuadro F-11
Ocupación Punto de Equilibrio y Proyectada

Año	Ocupación Punto de Equilibrio	Ocupación Proyectada
2	92.2%	75%
4	84.6%	85%
6	71.7%	95%
8	69.4%	96%
10	62.6%	96%

3.7 Riesgos del proyecto, de los accionistas y de los financistas

A pesar de que se han utilizado supuestos bastante conservadores para realizar las proyecciones financieras, Millennium Plaza presenta un nivel muy razonable de riesgo, tanto como proyecto, como para los accionistas y para los financistas del mismo.

Lo anterior puede afirmarse por lo siguiente:

a. En la simulación realizada con los rangos de sensibilización enunciados en el Cuadro F-8, la probabilidad de obtener un VAN negativo para el proyecto es de apenas 0.4%, lo que equivale a decir que esta es la probabilidad de que el proyecto no tenga un rendimiento igual o superior al costo ponderado de capital, que es de 6.65%.

b. En la referida simulación, como puede observarse en el Anexo 5, el valor mínimo de la tasa interna de retorno para el proyecto es de 6.23%, lo que implica que, bajo los supuestos utilizados para la sensibilización, el proyecto no tendría perdidas aún en el peor escenario.

c. De forma similar, en la simulación realizada, la probabilidad de obtener un VAN negativo para los recursos invertidos por los accionistas (SIMCO), es de únicamente 5.1%. Esto equivale a decir que 5.1% es la probabilidad de que el proyecto no tenga un rendimiento igual o superior al costo de los recursos propios de SIMCO, que es de 10.50%.

d. En dicha simulación, como puede observarse en el Anexo 6, el valor mínimo obtenido para la tasa interna de retorno es de 8.59%, lo que implica que, siempre bajo los supuestos utilizados para la sensibilización, los recursos invertidos por SIMCO tendrían, en el peor escenario, un rendimiento positivo nada despreciable, aunque un par de puntos porcentuales inferior al costo de los recursos propios.

Con los resultados esbozados en los literales anteriores, el riesgo de impago para los financistas del proyecto es aún menor que el de obtener un resultado negativo para el proyecto, que de por si es sumamente bajo. Esto sin considerar que, a diferencia de los inversionistas, los financistas cuentan con garantías hipotecarias y prendarias para asegurarse la recuperación de los montos otorgados en préstamo.

4. CONCLUSIONES

- Del contenido de este documento y de su análisis, se puede concluir que la localización de Millennium Plaza es apropiada para el uso planificado.

- Millennium Plaza viene a complementar la oferta a los mercados objetivo por estos tipos de espacios de oficina y residencia.

- El proyecto refleja ser viable desde el punto de vista del mercado en todos sus componentes.

- Los resultados son bastante favorables para Torre Millennium, considerando que existe una población objetivo de 510 empresas y la oferta del proyecto es congruente con las características demandadas por el mercado potencial.

- El concepto de oficinas de Millennium Plaza fue evaluado con 9.2/10, por la funcionalidad de instalaciones, ubicación, concepto integral y conectividad con otros comercios, lo que favorecerá su comercialización.

- Los resultados son también favorables para Residencias Millennium, que ofrece un estilo de vida innovador para el mercado salvadoreño.

- La oferta de vivienda vertical ha venido creciendo en los últimos años, como respuesta a la también creciente demanda por este tipo de unidades.

- El tamaño del mercado potencial al que va dirigido el proyecto de apartamentos, supera con amplitud la oferta previsible.

- Los precios de Residencias Millennium se ubican dentro del rango actual de la competencia y esto lo hace por ende un proyecto comercialmente viable.

- El entorno financiero es favorable para la obtención de préstamo hipotecarios para compra de vivienda de este nivel de precios.

- A pesar de que se han utilizado supuestos bastante conservadores para realizar las proyecciones financieras, Millennium Plaza tiene un rendimiento muy razonable.

- Asimismo, el rendimiento estimado de los recursos invertidos por SIMCO en el proyecto, es también bastante adecuado.

- Los resultados de la simulación Montecarlo son totalmente congruentes, en lo que respecta a los Valores Medios Esperados de dicha simulación y los valores obtenidos para el Escenario Base, como puede verse al comparar las cifras presentadas en los cuadros números F-9 y F-10 del capítulo anterior.

- En la simulación realizada con los rangos de sensibilización enunciados en el Cuadro F-8, la probabilidad de obtener un VAN negativo para el proyecto es de apenas 0.4%.

- De forma similar, en la simulación realizada, la probabilidad de obtener un VAN negativo para los recursos invertidos por SIMCO, es de únicamente 4.5%.

- La capacidad de pago de Millennium Plaza es bastante holgada, como puede verse en el Anexo 3, “Flujos de Caja de los Recursos SIMCO”.

- El valor proyectado del VAN del proyecto en el escenario base, es positivo y, consecuentemente, la TIR del proyecto supera el costo ponderado de capital del proyecto.

- El valor proyectado del VAN de los recursos de SIMCO invertidos en el proyecto, en el escenario base, es positivo y, consecuentemente, la TIR de los recursos propios supera el rendimiento mínimo aceptable para SIMCO.

PROYECTO MILLENNIUM PLAZA

ANEXOS

A N E X O 1

MILLENNIUM PLAZA FASES 1 Y 2 CONSOLIDADAS

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS FINANCIEROS PROYECTADOS AÑOS 1 AL 10

RUBRO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingreso por venta de pisos a empresas Grupo Simán	18,204,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por venta de pisos a terceros	9,999,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por venta de Apartamentos	-	-	15,420,000	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 1	4,461,344	4,827,811	5,201,162	5,581,497	5,968,919	6,363,530	6,427,166	6,559,768	6,625,366	6,691,620
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 2	-	-	1,948,254	2,108,289	2,271,330	2,437,421	2,606,607	2,778,933	2,806,722	2,864,629
Ingreso por mantenimiento área de oficinas vendida	448,272	452,755	457,282	461,855	466,474	471,138	475,850	480,608	485,414	490,268
Ingreso por parqueos	775,800	814,590	855,320	898,085	942,990	990,139	1,039,646	1,091,629	1,146,210	1,203,520
Ingreso por Auditorium	-	-	360,000	363,600	367,236	370,908	374,617	378,364	382,147	385,969
Total de ingresos	33,889,166	6,095,156	24,242,018	9,413,327	10,016,948	10,633,138	10,923,886	11,289,301	11,445,859	11,636,006
Costo de los pisos vendidos a empresas Grupo Simán	18,204,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de los pisos vendidos a terceros	7,977,724	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de los Apartamentos vendidos	-	-	9,310,000	-	-	-	-	-	-	-
Gastos totales de operación neto de gastos compensados de apartamentos	1,347,944	1,361,423	1,858,518	1,877,103	1,895,874	1,914,833	1,933,981	1,953,321	1,972,854	1,992,583
Total costos y gastos	27,529,668	1,361,423	11,168,518	1,877,103	1,895,874	1,914,833	1,933,981	1,953,321	1,972,854	1,992,583
EBITDA	6,359,498	4,733,733	13,073,500	7,536,224	8,121,074	8,718,305	8,989,905	9,335,980	9,473,005	9,643,424
Depreciaciones financieras Fases 1 y 2	1,694,906	1,694,906	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408
Gastos financieros Fase 1	4,252,500	4,145,904	4,032,112	3,910,640	3,780,969	3,642,544	3,494,776	3,337,033	3,168,643	2,988,887
Gastos financieros Fase 2	-	-	1,417,500	1,381,968	1,344,037	1,303,547	1,260,323	1,214,181	1,164,925	1,112,344
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	412,092	(1,107,078)	5,411,480	31,208	783,661	1,559,807	2,022,399	2,572,358	2,927,029	3,329,785
Impuesto sobre la renta	123,628	-	1,623,444	9,362	235,098	467,942	606,720	771,707	878,109	998,936
UTILIDAD NETA	288,464	(1,107,078)	3,788,036	21,846	548,562	1,091,865	1,415,679	1,800,651	2,048,921	2,330,850
CAP RATE	5.04%	3.75%	10.36%	5.97%	6.43%	6.91%	7.12%	7.40%	7.51%	7.64%

A N E X O 1 CONTINUACION

MILLENNIUM PLAZA FASES 1 Y 2 CONSOLIDADAS

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS FINANCIEROS PROYECTADOS AÑOS 11 AL 21

RUBRO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Ingreso por venta de pisos a empresas Grupo Simán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por venta de pisos a terceros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por venta de Apartamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 1	6,758,536	6,826,121	6,894,382	6,963,326	7,032,959	7,103,289	7,174,322	7,246,065	7,318,526	7,391,711	7,465,628
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 2	2,893,275	2,922,208	2,951,430	2,980,944	3,010,754	3,040,861	3,071,270	3,101,983	3,133,003	3,164,333	3,195,976
Ingreso por mantenimiento área de oficinas vendida	495,171	500,123	505,124	510,175	515,277	520,430	525,634	530,891	536,199	541,561	546,977
Ingreso por parqueos	1,263,696	1,326,881	1,393,225	1,462,887	1,536,031	1,612,832	1,693,474	1,778,148	1,867,055	1,960,408	2,058,428
Ingreso por Auditorium	389,828	393,727	397,664	401,641	405,657	409,714	413,811	417,949	422,128	426,350	430,613
Total de ingresos	11,800,507	11,969,060	12,141,826	12,318,973	12,500,678	12,687,126	12,878,511	13,075,035	13,276,911	13,484,363	13,697,623
Costo de los pisos vendidos a empresas Grupo Simán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de los pisos vendidos a terceros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de los Apartamentos vendidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos totales de operación neto de gastos compensados de apartamentos	2,012,508	2,032,633	2,052,960	2,073,489	2,094,224	2,115,166	2,136,318	2,157,681	2,179,258	2,201,051	2,223,061
Total costos y gastos	2,012,508	2,032,633	2,052,960	2,073,489	2,094,224	2,115,166	2,136,318	2,157,681	2,179,258	2,201,051	2,223,061
EBITDA	9,787,999	9,936,427	10,088,866	10,245,484	10,406,454	10,571,960	10,742,193	10,917,354	11,097,653	11,283,312	11,474,561
Depreciaciones financieras Fases 1 y 2	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408	2,212,408
Gastos financieros Fase 1	2,796,997	2,592,154	2,373,485	2,140,055	1,890,869	1,624,863	1,340,901	1,037,772	714,181	368,749	-
Gastos financieros Fase 2	1,056,214	996,295	932,332	864,051	791,161	713,351	630,289	541,620	446,966	345,923	238,060
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	3,722,380	4,135,570	4,570,642	5,028,970	5,512,017	6,021,339	6,558,595	7,125,554	7,724,098	8,356,232	9,024,094
Impuesto sobre la renta	1,116,714	1,240,671	1,371,193	1,508,691	1,653,605	1,806,402	1,967,579	2,137,666	2,317,229	2,506,870	2,707,228
UTILIDAD NETA	2,605,666	2,894,899	3,199,449	3,520,279	3,858,412	4,214,937	4,591,017	4,987,888	5,406,868	5,849,363	6,316,866
CAP RATE	7.76%	7.87%	7.99%	8.12%	8.25%	8.38%	8.51%	8.65%	8.79%	8.94%	9.09%

A N E X O 2

MILLENNIUM PLAZA FASES 1 Y 2 CONSOLIDADAS

FLUJOS DE CAJA DEL PROYECTO ESTIMADOS AÑOS DEL 0 AL 10

RUBRO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Terreno	(8,000,000)										
Construcción Fase 1 y Fase 2	(90,000,000)		(28,210,055)								
Ingreso por venta de pisos a empresas Grupo Simán		18,204,000									
Ingreso por venta de pisos a terceros		9,999,750									
Costo de los pisos vendidos a empresas Grupo Simán		18,204,000									
Costo de los pisos vendidos a terceros		7,977,724									
Utilidad en venta de oficinas		2,022,027									
Ingreso por venta de Apartamentos				15,420,000							
Costo de venta Apartamentos				9,310,000							
Utilidad en venta de Apartamentos				6,110,000							
Valor residual neto de la inversión											
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 1		4,461,344	4,827,811	5,201,162	5,581,497	5,968,919	6,363,530	6,427,166	6,559,768	6,625,366	6,691,620
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 2		-	-	1,948,254	2,108,289	2,271,330	2,437,421	2,606,607	2,778,933	2,806,722	2,864,629
Ingreso por mantenimiento área de oficinas vendida		448,272	452,755	457,282	461,855	466,474	471,138	475,850	480,608	485,414	490,268
Ingreso por parqueos		775,800	814,590	855,320	898,085	942,990	990,139	1,039,646	1,091,629	1,146,210	1,203,520
Ingreso por Auditorium		-	-	360,000	363,600	367,236	370,908	374,617	378,364	382,147	385,969
Total de ingresos por alquiler		5,685,416	6,095,156	8,822,018	9,413,327	10,016,948	10,633,138	10,923,886	11,289,301	11,445,859	11,636,006
- Gastos totales de operación neto de gastos compensados de apartamentos		1,347,944	1,361,423	1,858,518	1,877,103	1,895,874	1,914,833	1,933,981	1,953,321	1,972,854	1,992,583
- Depreciación Fiscal Fases 1 y 2		3,589,813	3,589,813	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815
Flujo de caja antes de ISR incl. ventas oficinas/aptos		28,951,409	1,143,920	17,698,685	2,851,409	3,436,259	4,033,490	4,305,090	4,651,165	4,788,190	4,958,608
- Impuesto sobre la renta		830,906	343,176	2,516,605	855,423	1,030,878	1,210,047	1,291,527	1,395,350	1,436,457	1,487,583
Flujo de caja después de ISR		28,120,504	(27,409,311)	15,182,079	1,995,986	2,405,381	2,823,443	3,013,563	3,255,816	3,351,733	3,471,026
+ Depreciación Fiscal		3,589,813	3,589,813	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815
FLUJOS NETOS PROYECTO	(98,000,000)	31,710,316	(23,819,498)	19,866,895	6,680,801	7,090,197	7,508,258	7,698,378	7,940,631	8,036,548	8,155,841

TIR = 8.39%

VAN = 18,414,332

A N E X O 2 CONTINUACION

MILLENNIUM PLAZA FASES 1 Y 2 CONSOLIDADAS

FLUJOS DE CAJA DEL PROYECTO ESTIMADOS AÑOS DEL 11 AL 21

RUBRO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Terreno											
Construcción Fase 1 y Fase 2											
Ingreso por venta de pisos a empresas Grupo Simán											
Ingreso por venta de pisos a terceros											
Costo de los pisos vendidos a empresas Grupo Simán											
Costo de los pisos vendidos a terceros											
Utilidad en venta de oficinas											
Ingreso por venta de Apartamentos											
Costo de venta Apartamentos											
Utilidad en venta de Apartamentos											
Valor residual neto de la inversión											132,627,169
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 1	6,758,536	6,826,121	6,894,382	6,963,326	7,032,959	7,103,289	7,174,322	7,246,065	7,318,526	7,391,711	7,465,628
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 2	2,893,275	2,922,208	2,951,430	2,980,944	3,010,754	3,040,861	3,071,270	3,101,983	3,133,003	3,164,333	3,195,976
Ingreso por mantenimiento área de oficinas vendida	495,171	500,123	505,124	510,175	515,277	520,430	525,634	530,891	536,199	541,561	546,977
Ingreso por parqueos	1,263,696	1,326,881	1,393,225	1,462,887	1,536,031	1,612,832	1,693,474	1,778,148	1,867,055	1,960,408	2,058,428
Ingreso por Auditorium	389,828	393,727	397,664	401,641	405,657	409,714	413,811	417,949	422,128	426,350	430,613
Total de ingresos por alquiler	11,800,507	11,969,060	12,141,826	12,318,973	12,500,678	12,687,126	12,878,511	13,075,035	13,276,911	13,484,363	13,697,623
- Gastos totales de operación neto de gastos compensados de apartamentos	2,012,508	2,032,633	2,052,960	2,073,489	2,094,224	2,115,166	2,136,318	2,157,681	2,179,258	2,201,051	2,223,061
- Depreciación Fiscal Fases 1 y 2	3,684,815	3,684,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	795,003
Flujo de caja antes de ISR incl. ventas oficinas/aptos	6,103,184	6,251,611	6,704,051	6,860,669	7,021,639	7,187,145	7,357,378	7,532,538	7,712,838	7,898,497	143,306,727
- Impuesto sobre la renta	1,830,955	1,875,483	2,011,215	2,058,201	2,106,492	2,156,143	2,207,213	2,259,762	2,313,851	2,369,549	42,992,018
Flujo de caja después de ISR	4,272,228	4,376,128	4,692,836	4,802,468	4,915,147	5,031,001	5,150,164	5,272,777	5,398,987	5,528,948	100,314,709
+ Depreciación Fiscal	3,684,815	3,684,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	795,003
FLUJOS NETOS PROYECTO	7,957,044	8,060,943	8,077,651	8,187,283	8,299,962	8,415,817	8,534,980	8,657,592	8,783,802	8,913,763	101,109,712

TIR = 8.39%

VAN = 18,414,332

A N E X O 3

MILLENNIUM PLAZA FASES 1 Y 2 CONSOLIDADAS

FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS DE LOS RECURSOS SIMCO AÑOS DEL 0 AL 10

RUBRO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Terreno	(8,000,000)										
Construcción	(90,000,000)		(28,210,055)								
Préstamos bancarios	63,000,000		21,000,000								
Ingreso por venta de pisos a empresas Grupo Simán		18,204,000									
Ingreso por venta de pisos a terceros		9,999,750									
Costo de los pisos vendidos a empresas Grupo Simán		18,204,000									
Costo de los pisos vendidos a terceros		7,977,724									
Utilidad en venta de oficinas		2,022,027									
Ingreso por venta de apartamentos				15,420,000							
Costo de ventas apartamentos				9,310,000							
Utilidad en venta de apartamentos				6,110,000							
Valor residual neto de la inversión											
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 1		4,461,344	4,827,811	5,201,162	5,581,497	5,968,919	6,363,530	6,427,166	6,559,768	6,625,366	6,691,620
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 2		-	-	1,948,254	2,108,289	2,271,330	2,437,421	2,606,607	2,778,933	2,806,722	2,864,629
Ingreso por mantenimiento área de oficinas vendida		448,272	452,755	457,282	461,855	466,474	471,138	475,850	480,608	485,414	490,268
Ingreso por parqueos		775,800	814,590	855,320	898,085	942,990	990,139	1,039,646	1,091,629	1,146,210	1,203,520
Ingreso por Auditorium		-	-	360,000	363,600	367,236	370,908	374,617	378,364	382,147	385,969
Total de ingresos por alquiler		5,685,416	6,095,156	8,822,018	9,413,327	10,016,948	10,633,138	10,923,886	11,289,301	11,445,859	11,636,006
- Gastos totales de operación neto de gastos compensados de apartamentos		1,347,944	1,361,423	1,858,518	1,877,103	1,895,874	1,914,833	1,933,981	1,953,321	1,972,854	1,992,583
- Depreciación Fiscal Fases 1 y 2		3,589,813	3,589,813	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815
Flujo de caja antes de Intereses		747,659	1,143,920	2,278,685	2,851,409	3,436,259	4,033,490	4,305,090	4,651,165	4,788,190	4,958,608
Gastos financieros Fase 1		4,252,500	4,145,904	4,032,112	3,910,640	3,780,969	3,642,544	3,494,776	3,337,033	3,168,643	2,988,887
Gastos financieros Fase 2		-	-	1,417,500	1,381,968	1,344,037	1,303,547	1,260,323	1,214,181	1,164,925	1,112,344
Flujo de caja antes de ISR incl. ventas oficinas/aptos		24,698,909	(3,001,984)	12,249,072	(2,441,200)	(1,688,747)	(912,601)	(450,009)	99,951	454,622	857,377
- Impuesto sobre la renta		-	-	881,722	-	-	-	-	29,985	136,387	257,213
Flujo de caja después de ISR		24,698,909	(10,212,039)	11,367,351	(2,441,200)	(1,688,747)	(912,601)	(450,009)	69,965	318,235	600,164
- Amortización de préstamo		1,579,202	1,685,798	2,325,990	2,482,994	2,650,596	2,829,512	3,020,504	3,224,388	3,442,034	3,674,371
+ Depreciación Fiscal		3,589,813	3,589,813	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815	4,684,815
FLUJOS NETOS	(35,000,000)	26,709,520	(8,308,024)	13,726,176	(239,379)	345,472	942,702	1,214,303	1,530,393	1,561,016	1,610,608

TIR = 15.09%

VAN = 10,783,275

A N E X O 3 CONTINUACION

MILLENNIUM PLAZA FASES 1 Y 2 CONSOLIDADAS

FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS DE LOS RECURSOS SIMCO AÑOS DEL 11 AL 21

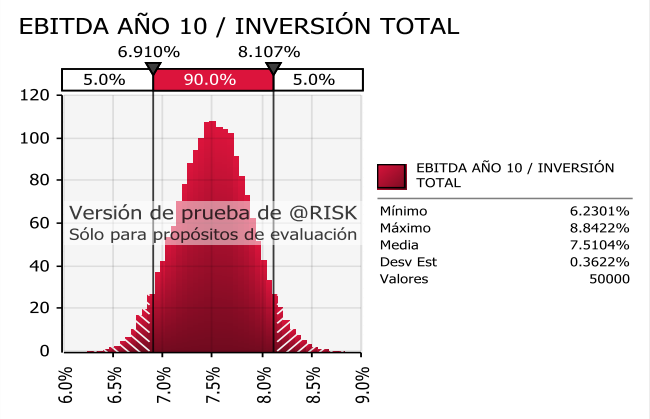
RUBRO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Terreno											
Construcción											
Préstamos bancarios											
Ingreso por venta de pisos a empresas Grupo Simán											
Ingreso por venta de pisos a terceros											
Costo de los pisos vendidos a empresas Grupo Simán											
Costo de los pisos vendidos a terceros											
Utilidad en venta de oficinas											
Ingreso por venta de apartamentos											
Costo de ventas apartamentos											
Utilidad en venta de apartamentos											
Valor residual neto de la inversión											132,627,169
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 1	6,758,536	6,826,121	6,894,382	6,963,326	7,032,959	7,103,289	7,174,322	7,246,065	7,318,526	7,391,711	7,465,628
Ingreso por alquileres y mantenimiento Fase 2	2,893,275	2,922,208	2,951,430	2,980,944	3,010,754	3,040,861	3,071,270	3,101,983	3,133,003	3,164,333	3,195,976
Ingreso por mantenimiento área de oficinas vendida	495,171	500,123	505,124	510,175	515,277	520,430	525,634	530,891	536,199	541,561	546,977
Ingreso por parqueos	1,263,696	1,326,881	1,393,225	1,462,887	1,536,031	1,612,832	1,693,474	1,778,148	1,867,055	1,960,408	2,058,428
Ingreso por Auditorium	389,828	393,727	397,664	401,641	405,657	409,714	413,811	417,949	422,128	426,350	430,613
Total de ingresos por alquiler	11,800,507	11,969,060	12,141,826	12,318,973	12,500,678	12,687,126	12,878,511	13,075,035	13,276,911	13,484,363	13,697,623
- Gastos totales de operación neto de gastos compensados de apartamentos	2,012,508	2,032,633	2,052,960	2,073,489	2,094,224	2,115,166	2,136,318	2,157,681	2,179,258	2,201,051	2,223,061
- Depreciación Fiscal Fases 1 y 2	3,684,815	3,684,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	795,003
Flujo de caja antes de Intereses	6,103,184	6,251,611	6,704,051	6,860,669	7,021,639	7,187,145	7,357,378	7,532,538	7,712,838	7,898,497	143,306,727
Gastos financieros Fase 1	2,796,997	2,592,154	2,373,485	2,140,055	1,890,869	1,624,863	1,340,901	1,037,772	714,181	368,749	-
Gastos financieros Fase 2	1,056,214	996,295	932,332	864,051	791,161	713,351	630,289	541,620	446,966	345,923	238,060
Flujo de caja antes de ISR incl. ventas oficinas/aptos	2,249,973	2,663,162	3,398,234	3,856,563	4,339,609	4,848,931	5,386,188	5,953,146	6,551,690	7,183,825	143,068,668
- Impuesto sobre la renta	674,992	798,949	1,019,470	1,156,969	1,301,883	1,454,679	1,615,856	1,785,944	1,965,507	2,155,147	42,920,600
Flujo de caja después de ISR	1,574,981	1,864,213	2,378,764	2,699,594	3,037,726	3,394,252	3,770,331	4,167,202	4,586,183	5,028,677	100,148,067
- Amortización de préstamo	3,922,392	4,187,153	4,469,786	4,771,496	5,093,573	5,437,389	5,804,412	6,196,210	6,614,455	7,060,930	1,705,841
+ Depreciación Fiscal	3,684,815	3,684,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	3,384,815	795,003
FLUJOS NETOS	1,337,405	1,361,876	1,293,793	1,312,913	1,328,969	1,341,678	1,350,734	1,355,807	1,356,544	1,352,562	99,237,229

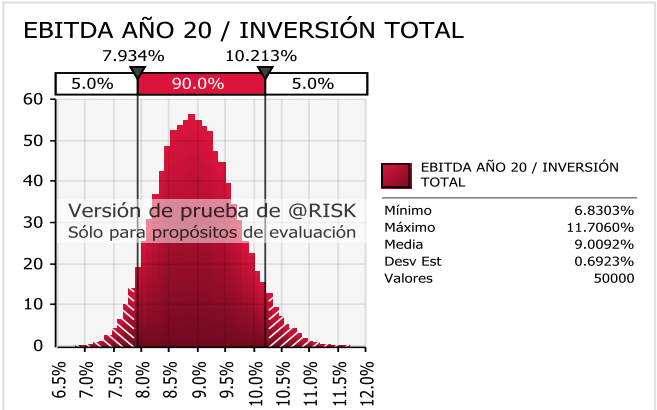
TIR = 15.09%

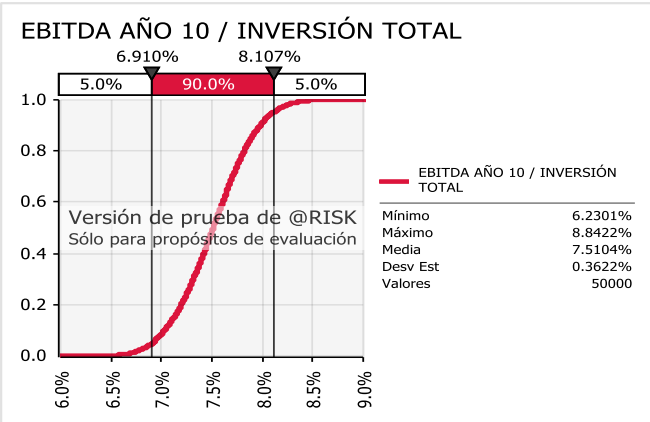
VAN = 10,783,275

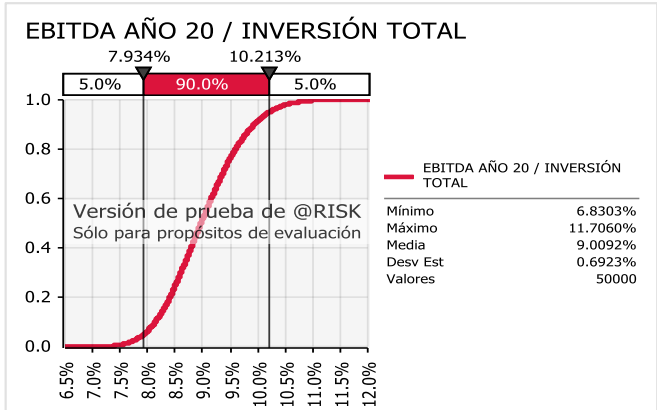
ANEXO 4

RESULTADOS DE LA SIMULACION MONTECARLO: RELACION EBITDA/INVERSION







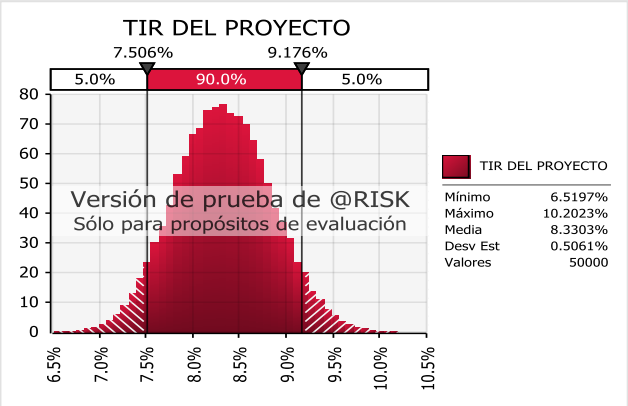


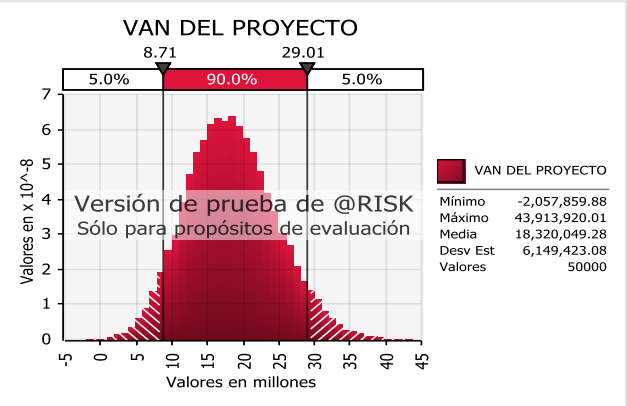
EBITDA AÑO 10 / INVERSIÓN TOTAL			
Estadísticos		Percentil	
Mínimo	6.23%	5%	6.91%
Máximo	8.84%	10%	7.03%
Media	7.51%	15%	7.12%
Desv Est	0.36%	20%	7.20%
Varianza	1.31214E-05	25%	7.26%
Indice de sesgo	-0.001757272	30%	7.32%
Curtosis	2.762303333	35%	7.37%
Mediana	7.51%	40%	7.42%
Moda	7.53%	45%	7.47%
X izquierda	6.91%	50%	7.51%
P izquierda	5%	55%	7.56%
X derecha	8.11%	60%	7.61%
P derecha	95%	65%	7.66%
Diff X	1.20%	70%	7.70%
Diff P	90%	75%	7.76%
#Errores	0	80%	7.82%
Filtro mín	Apagado	85%	7.89%
Filtro máx	Apagado	90%	7.98%
#Filtrado	0	95%	8.11%

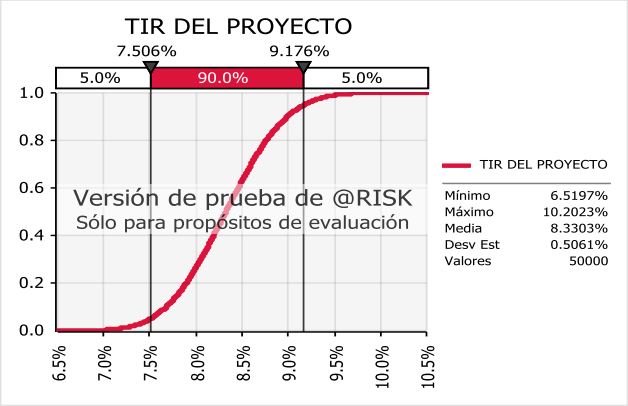
EBITDA AÑO 20 / INVERSIÓN TOTAL			
Estadísticos		Percentil	
Mínimo	6.83%	5%	7.93%
Máximo	11.71%	10%	8.14%
Media	9.01%	15%	8.29%
Desv Est	0.69%	20%	8.41%
Varianza	4.79319E-05	25%	8.51%
Indice de sesgo	0.252599463	30%	8.61%
Curtosis	2.814699869	35%	8.70%
Mediana	8.97%	40%	8.79%
Moda	8.98%	45%	8.88%
X izquierda	7.93%	50%	8.97%
P izquierda	5%	55%	9.06%
X derecha	10.21%	60%	9.16%
P derecha	95%	65%	9.25%
Diff X	2.28%	70%	9.36%
Diff P	90%	75%	9.47%
#Errores	0	80%	9.60%
Filtro mín	Apagado	85%	9.75%
Filtro máx	Apagado	90%	9.94%
#Filtrado	0	95%	10.21%

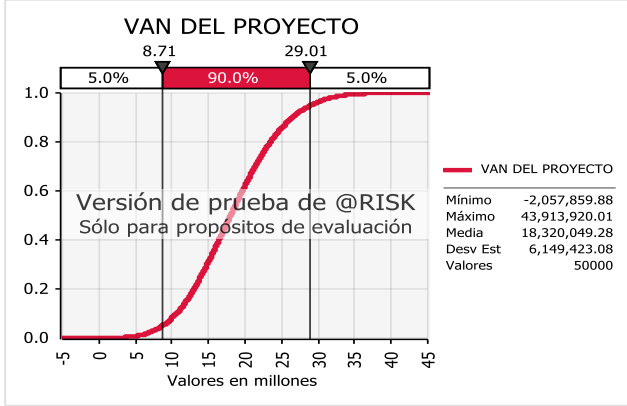
ANEXO 5

RESULTADOS DE LA SIMULACION MONTECARLO: TIR Y VAN DEL PROYECTO







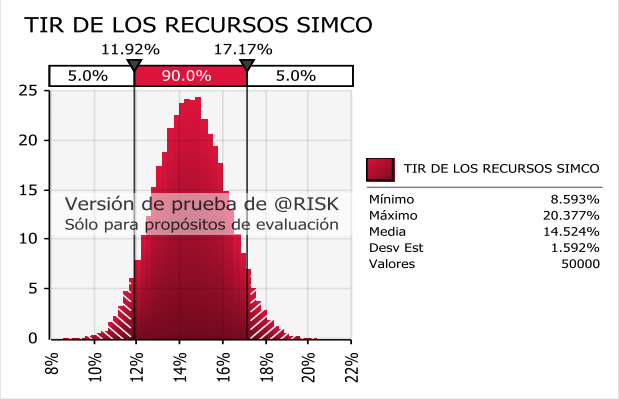


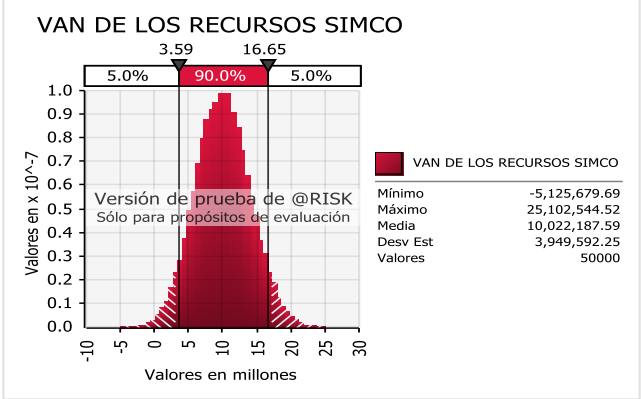
TIR DEL PROYECTO			
Estadísticos		Percentil	
Mínimo	6.23%	5%	6.91%
Máximo	8.84%	10%	7.03%
Media	7.51%	15%	7.12%
Desv Est	0.36%	20%	7.20%
Varianza	1.31214E-05	25%	7.26%
Indice de sesgo	-0.001757272	30%	7.32%
Curtosis	2.762303333	35%	7.37%
Mediana	7.51%	40%	7.42%
Moda	7.53%	45%	7.47%
X izquierda	6.91%	50%	7.51%
P izquierda	5%	55%	7.56%
X derecha	8.11%	60%	7.61%
P derecha	95%	65%	7.66%
Diff X	1.20%	70%	7.70%
Diff P	90%	75%	7.76%
#Errores	0	80%	7.82%
Filtro mín	Apagado	85%	7.89%
Filtro máx	Apagado	90%	7.98%
#Filtrado	0	95%	8.11%

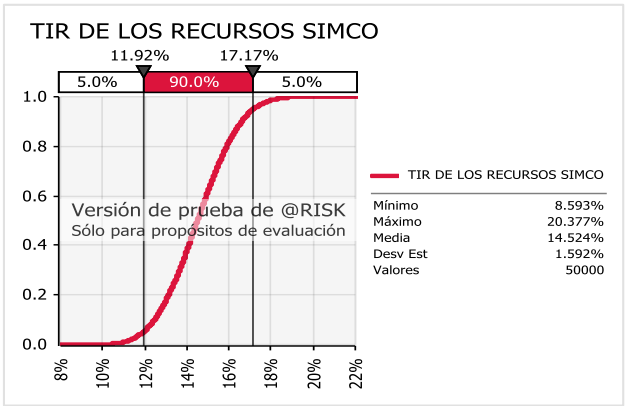
VAN DEL PROYECTO			
Estadísticos		Percentil	
Mínimo	-2,057,860	5%	8,707,986
Máximo	43,913,920	10%	10,616,708
Media	18,320,049	15%	11,954,876
Desv Est	6,149,423	20%	13,014,730
Varianza	3.78154E+13	25%	13,943,389
Indice de sesgo	0.256870544	30%	14,828,108
Curtosis	2.918291128	35%	15,657,687
Mediana	18,025,773	40%	16,440,710
Moda	18,414,162	45%	17,232,033
X izquierda	8,707,986	50%	18,025,773
P izquierda	5%	55%	18,813,242
X derecha	29,009,912	60%	19,626,889
P derecha	95%	65%	20,481,635
Diff X	20,301,926	70%	21,387,113
Diff P	90%	75%	22,356,604
#Errores	0	80%	23,470,550
Filtro mín	Apagado	85%	24,798,457
Filtro máx	Apagado	90%	26,500,489
#Filtrado	0	95%	29,009,912

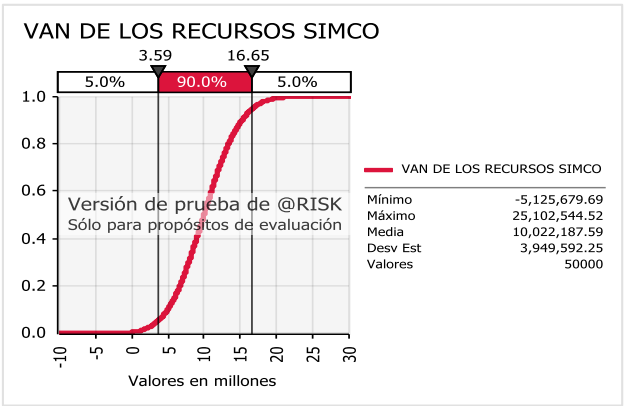
ANEXO 6

RESULTADOS DE LA SIMULACION MONTECARLO: TIR Y VAN DE LOS RECURSOS SIMCO







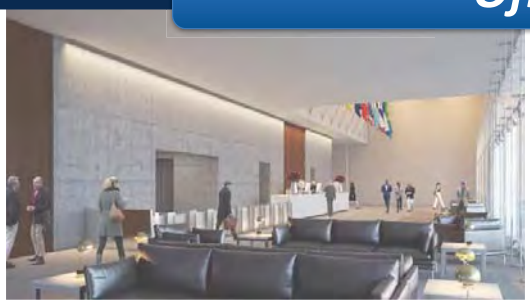


Estadísticos resumen para TIR DE LOS RECURSOS SIMCO			
Estadísticos		Percentil	
Mínimo	8.59%	5%	11.92%
Máximo	20.38%	10%	12.46%
Media	14.52%	15%	12.84%
Desv Est	1.59%	20%	13.14%
Varianza	0.000253517	25%	13.41%
Indice de sesgo	0.041813478	30%	13.65%
Curtosis	2.753538503	35%	13.88%
Mediana	14.51%	40%	14.10%
Moda	14.45%	45%	14.31%
X izquierda	11.92%	50%	14.51%
P izquierda	5%	55%	14.72%
X derecha	17.17%	60%	14.93%
P derecha	95%	65%	15.14%
Diff X	5.25%	70%	15.38%
Diff P	90%	75%	15.63%
#Errores	0	80%	15.90%
Filtro mín	Apagado	85%	16.22%
Filtro máx	Apagado	90%	16.60%
#Filtrado	0	95%	17.17%

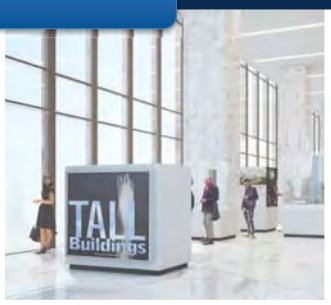
Estadísticos resumen para VAN DE LOS RECURSOS SIMCO			
Estadísticos		Percentil	
Mínimo	-5,125,680	5%	3,589,310
Máximo	25,102,545	10%	4,978,275
Media	10,022,188	15%	5,900,944
Desv Est	3,949,592	20%	6,653,366
Varianza	1.55993E+13	25%	7,285,520
Indice de sesgo	0.089531984	30%	7,861,292
Curtosis	2.878515283	35%	8,407,428
Mediana	9,972,420	40%	8,943,806
Moda	9,316,945	45%	9,469,347
X izquierda	3,589,310	50%	9,972,420
P izquierda	5%	55%	10,472,551
X derecha	16,652,789	60%	10,985,773
P derecha	95%	65%	11,500,334
Diff X	13,063,479	70%	12,069,351
Diff P	90%	75%	12,670,765
#Errores	0	80%	13,341,455
Filtro mín	Apagado	85%	14,168,736
Filtro máx	Apagado	90%	15,172,525
#Filtrado	0	95%	16,652,789

Estudio de mercado del Proyecto Inmobiliario Millennium Plaza

Oficinas







Preparado para: SIMCO

Preparado por: Marketing Plus

Julio 2017

Situación

Simco deseaba realizar un <u>análisis de mercado de demanda y oferta</u> actual dentro del mercado salvadoreño con respecto a su concepto de proyecto de construcción (Oficinas), así como un <u>análisis de comerciabilidad</u> para identificar la competencia directa en proyectos similares como Torre Quattro, Torre Presidente y Torre Insigne.

El segmento evaluado en ambos análisis se ubica en: <u>*NSE C+ y AB,*</u> lo que requirió un reclutamiento específico para garantizar el cumplimiento de dicho requerimiento.

En base a lo anterior, se realizó un estudio cuantitativo que permitió obtener información estratégica que apoye la toma de decisiones eficientes y rentables para el proyecto.

SIMCO

Modelo de solución

Concepto de oficinas

Encuestas:

-Aceptación de concepto
-Disposición de alquiler
-Estimación de demanda
-Análisis de comerciabilidad



Los sujetos de evaluación fueron:

- *Encargado de toma de decisiones de medianas empresas y grandes empresas.*
- *Adicionalmente se realizó un análisis de competencia con el fin de identificar valiosa información al respecto.*

Marketing Plus
Estudio de mercado del Proyecto Inmobiliario
Millennium Plaza

Retos

1. Evaluar la oferta actual de edificios de oficinas en base a un análisis competitivo a través de técnica Mystery Shopper.

2. Análisis de fuerzas de mercado y tendencias como la percepción general del nuevo proyecto por parte del segmento de empresas que requieren espacios de oficinas.

3. Medir el nivel éxito de comerciabilidad del concepto propuesto, es decir, el interés a la posibilidad de cambio de oficinas Millennium Plaza.

4. Identificar cuáles son los atributos más valorados de la idea: ubicación, vías de acceso, valores agregados, entre otros

SIMCO

Retos

5. Indagar en los principales drivers (motivadores) que los impulsarían a movilizar sus oficinas al concepto propuesto.

6. Identificar aspectos importantes como el precio de comercialización por metro cuadrado, condiciones de contrato, disposición a pagar, valores agregados, entre otros.

7. Identificar el desempeño de la competencia y la principal ventaja competitiva del Proyecto Millennium sobre las mismas.

Marketing Plus
Estudio de mercado del Proyecto Inmobiliario
Millennium Plaza

Metodología

Ficha Técnica	
Tamaño Muestral	**30 Encuestas**
Tipo de entrevista	Presencial (CAPI)
Técnica	Cuantitativa
Método de reclutamiento	Requirió alto nivel de esfuerzo en reclutamiento ya que se realizó la cita a través de llamadas telefónicas debido al segmento socioeconómico de enfoque, para posteriormente la realización de entrevistas de forma presencial
Instrumento de Investigación	Cuestionarios de preguntas estructuradas y semi–estructuradas.
Sujeto de Entrevista	Encargado de toma de decisiones de *medianas empresas y grandes empresas*

Resultados

Entrevistas

Marketing Plus

1 *Mercado Objetivo*

Se consideran las siguientes empresas como mercado objetivo debido a la disposición de pago de alquiler en edificio por el segmento socio-económico de las mismas

Ficha de Empresas entrevistadas

N°	Empresa	Entrevistado/a	Cargo	Sector	Tipo de contrato	Ubicación
1	**Bayer**	Rene García	Gerente Comercial	Productos para la salud	Alquiler de edificio	World Trade Center Torre 1 Nivel 5
2	**IPT Group**	Griselda Beatriz Melara	Jefe Administrativo	Edificio de Programa Información e Ingeniería	Alquiler de edificio	World Trade Center
3	**Microsoft El Salvador S.A.**	Andrea Rivas	Facility Manager	Software y Hardware	Alquiler de edificio	World Trade Center
4	**CTEL Network**	Rinat A. Guardia H.	Gerente General	Telecomunicaciones	Alquiler de edificio	Torre Futura, nivel 10-4
5	**Comité Olímpico de El Salvador**	Rodrigo Meléndez	Director General	Juegos olímpicos y las distintas competiciones	Alquiler de edificio	Torre Futura
6	**OIR Marketing Comunication**	Linda Carolina Bracamonte	Jefa de Contabilidad	Agencia de publicidad	Oficinas propias	Torre Futura
7	**ASESUISA**	Marisol Henriquez	Jefe de Administración	Venta de Seguros	Alquiler de edificio	Plaza Suiza
8	**Sysban S.A. de C.V.**	Jaime Alfonso Grijalva	Director Ejecutivo	Asesoría financiera	Alquiler de edificio	Avante
9	**Trival**	Miguel Morales	Gerente Administrativo y Finanzas	Corredores de bolsa	Alquiler de edificio	Avante
10	**OSI**	Andrea Sánchez	Asesora Ejecutiva de Director Ejecutivo	Call Center	Alquiler de edificio	Avante
11	**IT Consulting**	Felipe Torres	Gerente General	Otros Productos No Clasificados	Oficinas propias	Avante
12	**Farmacias Económicas**	Saúl Rosa	Gerente General	Compra y venta de medicamentos	Alquiler de edificio	Av. Sur Edificio 144 Local #2 Colonia Escalón
13	**Sportline**	Elmer Zelaya	Gerente Financiero	Moda deportiva de marcas de renombre	Alquiler de edificio	9 Calle Pte. #3935
14	**Sigma Q**	Álvaro Najarro	Control de Inversiones	Productora de empaque plegadizo e impresos	Alquiler de edificio	Km 3 1/2 Boulevard del Ejercito
15	**Quálitas Compañía de Seguros**	Mario Cefar Salazar Escobar	Gerente Administrativo	Venta de Seguros	Alquiler de edificio	Bulevar Orden de Malta Sur # 15-B Urb. Bosques de Santa Elena, Antiguo Cuscatlán

Ficha de Empresas entrevistadas

N°	Empresa	Entrevistado/a	Cargo	Sector	Tipo de contrato	Ubicación
16	**Torres y Asociados**	Lic. Alberto Ruiz	Gerente Financiero	Servicios Legales	Alquiler de edificio	Calle Cuscatlán #4312, Colonia Escalón
17	**La Fabril S.A. de C.V.**	Yancy Yamileth Hernández	Jefe de Compras	Fabricación y distribución de productos de consumo diario y primera necesidad	Oficinas propias	Km 5 1/2 Boulevard del Ejercito
18	**Diana S.A. de C.V.**	Takeshi Obara	Gerente de Proyectos	Productos alimenticios	Oficinas propias	Col. Guadalupe 12 Av. Sur
19	**Tomza Gas El Salvador S.A. de C.V.**	Roberto Valenzuela	Gerente Financiero	Distribuidora de gas	Oficinas propias	Km 9 1/2 Carretera al puerto
20	**Grupo Razell**	Flor Zelaya de Quijano	Gerente Administrativo	Manufactura de productos farmacéuticos	Oficinas propias	Av. C Col. El Roble #122
21	**Rivera Larroche S.A. de C.V.**	Carlos Antonio Gómez	Jefe departamento Geotecnia	Servicios de arquitectura y planificación urbanos, servicios conexos	Oficinas propias	29 Av. Sur #38 Col. Flor Blanca
22	**Sueña S.A. de C.V.**	Liliana Maria Martínez	Coordinadora de Mercado	Venta de camas y accesorios de descanso	Oficinas propias	Urb. Lomas de San Francisco 3 Av. 2 #37-C
23	**B & G Servicios Integrales S.A de C.V**	Mariano Aristides Bonilla	Gerente administrativo Financiero	Actividad Asociaciones Empresariales	Oficinas propias	51 Av. Norte # 165 Col. Flor Blanca
24	**Coopas de RL**	Manuel Cruz	Presidente	Cooperativa de Servicios Financieros	Oficinas propias	25 Av. Sur y 25 Calle Pte. #1505
25	**Serfinsa**	Laura Artiga	Gerente de Operaciones	Servicio de intermedición	Oficinas propias	Bolv. Hipódromo #576 San San Salvador.
26	**Industrias Caricia**	Lexter Bonilla	Gerente Financiero	Fabricación de zapatos	Oficinas propias	Boulevard del Ejército Km 4 1/2 Pje. San Mauricio
27	**Alegiers Impresores, S.A de C.V.**	Alejandro Alvarado	Gerente General	Imprenta de bolsa de café/ Embolturas	Oficinas propias	21 Calle Pte. # 223 entre 1 y 3 Av. Norte
28	**Unboard Logistic**	Bárbara Mariana Jímenez	Gerente General	Transporte Logístico	Oficinas propias	Col. San Francisco, Calle Castañas Av. Las Camelias Edif. #7 #11
29	**Jaguar Sportic**	Ernesto Elias	Contador	Venta de artículos deportivos	Oficinas propias	75 Av. Norte 9° Calle Pte.
30	**Banco Hipotecario**	Boris Cerón	Director de Banca Comercial	Productos Bancarios	Oficinas propias	Col. Escalón Pje. Senda Florida Sur, Sobre Manuel Enrique Araujo.

2 Tendencias del mercado

Se consideran los hábitos y preferencias influyentes en la decisión de cambio de oficinas a Torres de oficinas del mercado objetivo

Top of mind de Complejos/Edificios de oficina
¿Cuáles edificios de oficinas recuerda?

Avante se posiciona en primer lugar en el top of mind dentro de la categoría de Edificios/Complejos de oficinas



Avante
31%



Torre Futura
19%



World Trade Center
19%

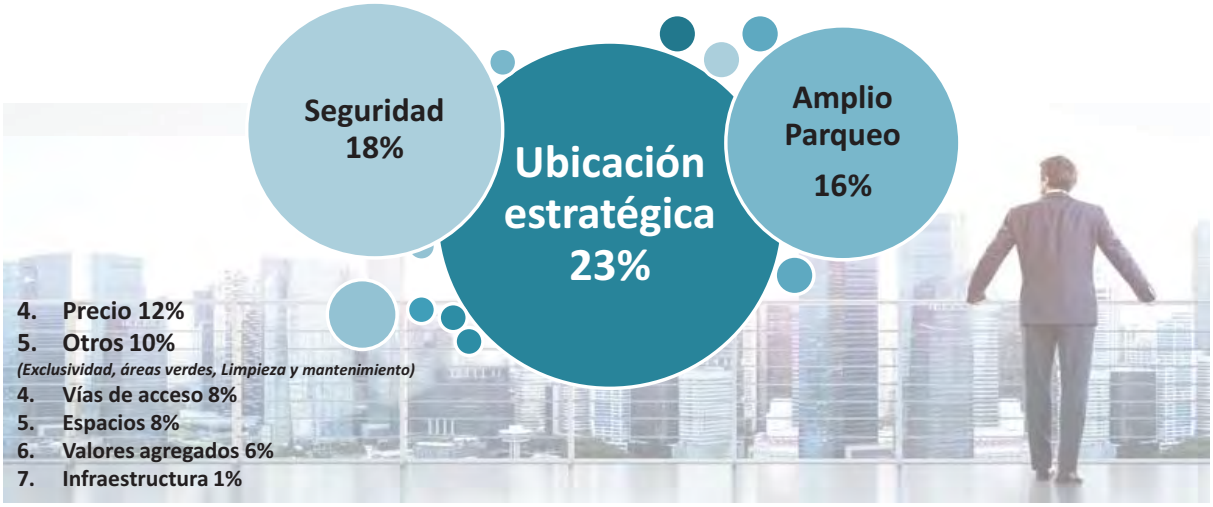


Centro Financiero Gigante
8%

Base: 30 Entrevistas/75 Menciones
Otras menciones: Torre Quattro, Torre Cuscatlán, Ebez Ezer, Edificio Valencia, Expert, Plaza Cristal
P1 ¿Cuáles son los 3 principales Complejos/Edificios de oficinas que conoce?

Principales drivers de selección para compra o alquiler de oficinas en edificios

La ubicación, seguridad y amplio parqueo se ubican como principales drivers de selección para espacios de oficinas



4. Precio 12%
5. Otros 10%

(Exclusividad, áreas verdes, Limpieza y mantenimiento)

4. Vías de acceso 8%
5. Espacios 8%
6. Valores agregados 6%
7. Infraestructura 1%

Base: 30 Entrevistas
P2.¿Cuáles son los aspectos que considera más importantes al momento de alquilar o comprar un espacio para oficina en un edificio?

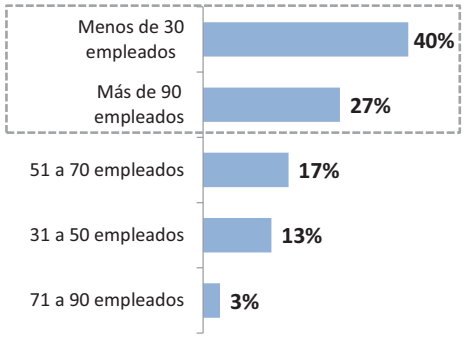
3 Comportamiento del mercado objetivo

Se considera la experiencia actual del mercado objetivo (empresas) en sus espacios de oficinas sean locales, edificios propios o de alquiler

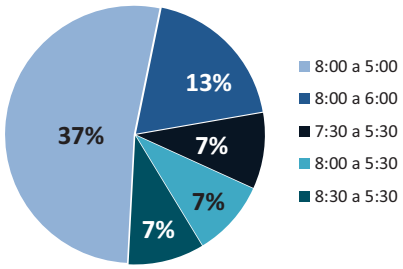
Perfil del mercado potencial – Experiencia actual

El mercado potencial será el de empresas de menos de 30 empleados ya que las empresas con más empleados cuentan en su mayoría con edificios propios

Cantidad de empleados



Horarios laborales



Base: 30 Entrevistas
P3.1 ¿Cuál es la cantidad de empleados que laboran en las oficinas?P3.2 ¿En qué horarios operan las oficinas? P3.3 ¿En qué piso se encuentran las oficinas?

Experiencia actual del mercado objetivo

De las empresas que actualmente ocupan espacios en Edificios de alquiler…



- *Pago de alquiler promedio por metro cuadrado es de $24.00.*



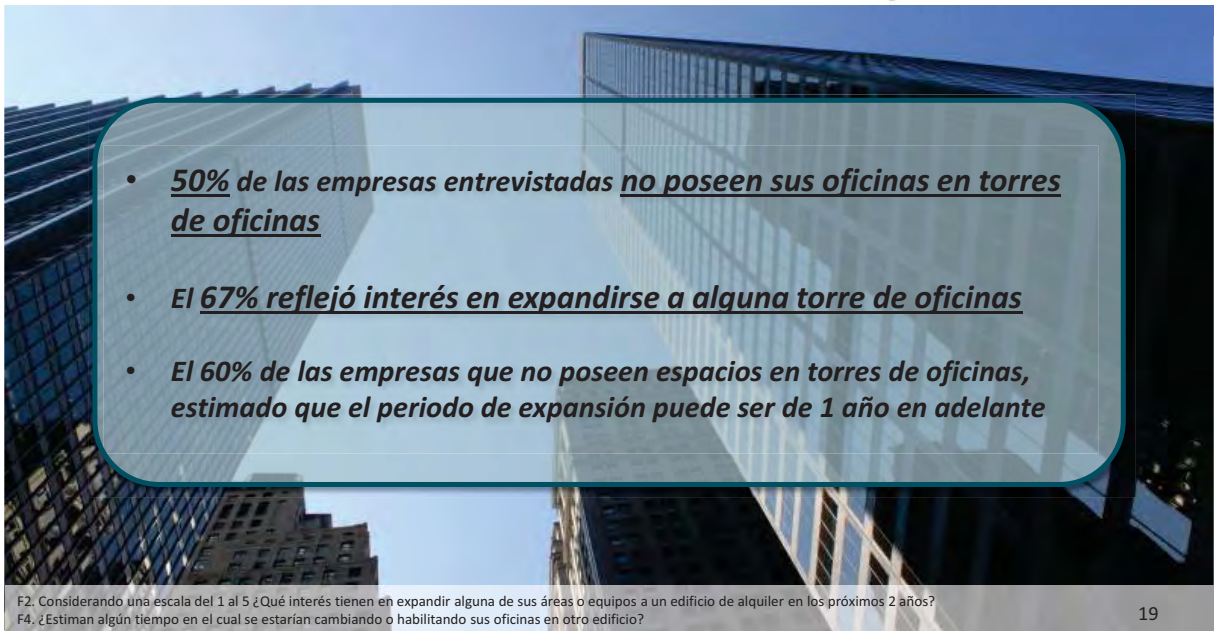
- *La dimensión promedio de oficinas en edificios de alquiler es de 222m².*

- *78% utilizan los niveles del 1 al 7.*
- *Las empresas utilizan un promedio de 20 espacios por parqueo, dicho dato se ve influenciado por la cantidad de empleados.*



Base: 30 Entrevistas
P3.4 Aproximadamente ¿De cuántos metros cuadrados es el espacio de las oficinas completas? P3.5 ¿A cuántos espacios de parqueo tiene derecho? P3.5.1 ¿Cuántos espacios de parqueo realmente requiere (aproximadamente)? P3.7 ¿Aproximadamente cuánto paga de alquiler mensual por metro cuadrado (mt^2)?

Interés de expansión de operaciones en próximos 2 años

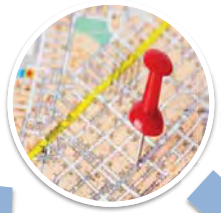


- ***50%** de las empresas entrevistadas **no poseen sus oficinas en torres de oficinas***
- ***El 67% reflejó interés en expandirse a alguna torre de oficinas***
- ***El 60% de las empresas que no poseen espacios en torres de oficinas, estimado que el periodo de expansión puede ser de 1 año en adelante***

F2. Considerando una escala del 1 al 5 ¿Qué interés tienen en expandir alguna de sus áreas o equipos a un edificio de alquiler en los próximos 2 años?
F4. ¿Estiman algún tiempo en el cual se estarían cambiando o habilitando sus oficinas en otro edificio?

Experiencia actual del mercado objetivo - Valores agregados disponibles

La oferta actual se caracteriza por su óptima ubicación, seguridad, Bancos y hoteles disponibles en el mismo lugar principalmente



1. Ubicación Accesible 15%



2. Altos estándares de seguridad 12%



2. Sistema financiero disponible 12%



3. Hotel disponible en edificio 9%

5. Ambiente agradable 6%
6. Área de foodcourt 6%
7. Wi-fi en áreas comunes 6%

Base: 30 Entrevistas/33 Menciones
P3.6 ¿Qué tipo de valores agregados tiene?
Otras menciones: Gimnasio interno, Descuentos para inquilinos, Buena imagen corporativa, Salones grupales/Espacios en común, Ubicación accesible, Servicio de mensajería interna, Servicio de cisterna, Plan de emergencia y evacuación

3.1 Evaluación de la oferta actual

Se solicitó a los entrevistados evaluar diferentes aspectos con el fin de conocer su satisfacción actual con los espacios de oficinas que poseen y diferentes atributos, indagando en el desempeño de la competencia directa. Se utilizó una escala del 1 al 10, siendo 10 la calificación máxima:



Evaluación de atributos de la oferta actual de edificios de alquiler – Comparativo

De las 10 empresas que están alquilando algún espacio en Edificios de oficinas, los inquilinos de Torre Futura reflejan la mayor satisfacción a nivel general

Edificio	 Torre Futura (3 Entrevistas)	 World Trade Center (3 Entrevistas)	 Avante (3 Entrevistas)
Satisfacción a nivel general	8.7	8.0	7.0
Satisfacción por atributo			
Ubicación	10.0	9.3	8.7
Infraestructura	9.3	9.3	8.0
Vías de acceso	9.7	9.3	8.7
Valores agregados	9.0	8.0	6.0

Se coloca un promedio de las calificaciones obtenidas por el pequeño tamaño de la muestra
P5. ¿Qué tan satisfecho se encuentran con…? Bajo una escala del 1 al 10 donde 1 es Totalmente Insatisfecho y 10 es Totalmente Satisfecho con los siguientes atributos: Ubicación, Infraestructura, Vías de acceso y valores agregados

Evaluación de atributos de la oferta actual de edificios de alquiler – Comparativo

¿Qué tan satisfecho se encuentra con el edificio actual donde tiene sus oficinas en los siguientes aspectos…?

Edificio	 Torre Futura (3 Entrevistas)	 World Trade Center (3 Entrevistas)	 Avante (3 Entrevistas)
Satisfacción general	8.7	8.0	7.0
Ubicación	10.0 "Tiene una ubicación de fácil acceso, en las mejores zonas de San Salvador"	9.3 "Ubicación en lugar estratégico"	8.7 "La zona de ubicación es muy segura"
Infraestructura	9.3 "Todo es bastante moderno y cuidan de todos los detalles"	9.3 "Edificio muy bien construido pero el estacionamiento se ha saturado"	8.0 "Posee un diseño antisísmico y moderno"
Vías de acceso	9.7 "Posee 4 vías de acceso, por lo que se vuelve más accesible"	9.3 "Tiene buena locación, sin embargo el tráfico vehicular es alto"	8.7 "Accesos con alto tráfico vehicular"
Valores agregados	9.0 "Por su variedad de comercios disponibles"	8.0 "Podrían incrementarse áreas de descanso para colaboradores"	6.0 "Proporcionan limitados valores agregados en atención al cliente"

Se coloca un promedio de las calificaciones obtenidas por el pequeño tamaño de la muestra
P5. ¿Qué tan satisfecho se encuentran con…? Bajo una escala del 1 al 10 donde 1 es Totalmente Insatisfecho y 10 es Totalmente Satisfecho con los siguientes atributos: Ubicación, Infraestructura, Vías de acceso y valores agregados

MILLENNIUM PLAZA

4 Evaluación del Concepto Oficinas (Proyecto Millennium)

Concepto presentado

Se presenta a los entrevistados el Brief preparado por **SIMCO** donde se detallan los siguientes aspectos:



- Se detallan en el Brief los tres conceptos que integran Millennium Plaza y las características tanto del edificio de Oficinas como las áreas comunes de uso Gimnasio, Cancha, Sky Deck y algunos aspectos del Hotel.
- Además se detalla una serie de especificaciones del concepto de oficinas, respecto a dimensiones, precios, componentes adicionales y características principales.

Detalle de aspectos de MILLENNIUM PLAZA

- Inversiones SIMCO busca expandir el mercado actual creando un complejo que integren un área corporativa, residencial y comercial
- Millennium Plaza es un moderno complejo de usos mixtos que se ubicará esquina opuesta a Centro Comercial Galerías
- El proyecto contará con 3 diferentes y principales edificios: Hotel, Residencial Millenium (Apartamentos) y Torre Millenium (Oficinas); además integrará diferentes componentes en los mismos como una Plaza Central, Auditorium, canchas entre otros espacios.
- La arquitectura y diseño innovador del complejo permite tener Techos verdes, Planta de Tratamiento de aguas lluvias y cableados subterráneos
- Algunos de los componentes del complejo son: Residencias Millenium, Gimnasio y canchas, Amplio parqueo, Plaza Central, Torre Millenium (Oficinas), Skydeck (un piso dentro de la Torre Millennium con vista 360° de San Salvador), Auditorium, Atrium Galerías, Pasarela de conexión con el Centro Comercial Galerías y otra con el Banco Agrícola, Centro de Convenciones
- La primera etapa de construcción (estacionamientos subterráneos, torre corporativa y una parte del área) será terminada en 2018.
- El complejo tendrá los más altos estándares de construcción, proporciona espacios seguros, amplios, prácticos y exclusivos. Torre Millennium de oficinas cuenta con 30 niveles, de los cuales 6 son de estacionamiento, y el resto para oficinas corporativas.
- El Auditorium tendrá un espacio para mas de 460 personas, Millennium Plaza ofrece el espacio para albergar convenciones, conferencias y desarrollar los eventos nacionales e internacionales más importantes y el Centro de convenciones de más de 1,200 mts2 divisibles
- El parqueo en general del complejo tendrá capacidad para 3,000 vehículos, contará con 5 accesos vehiculares
- El Skydeck ubicado en la Torre Millennium de oficinas, tendrá espacio en el nivel 24, a más de 110 metros de altura, que brindará una experiencia inolvidable a sus visitantes
- La plaza central tendrá más de 8 diferentes opciones de restaurantes novedosos con calidad internacional para atender a ejecutivos, turistas y familias que buscan diversidad y entretenimiento
- El Atrium contará con más de 20 marcas únicas y exclusivas en un lugar cómodo, seguro y moderno. Se conectará a través de una pasarela con el 2° nivel del Centro Comercial Galerías, totalmente climatizada y espaciosa.
- Habrá un edificio residencial con 10 niveles de moderna infraestructura y un Hotel de igual forma moderno y exclusivo, de 180 habitaciones. En el Hotel, los últimos 3 niveles se han dedicado para albergar penthouse y el sexto nivel consiste de un gimnasio con máquinas de última generación, y abre sus puertas a canchas deportivas al aire libre.
- Se espera culminar el complejo a finales de 2019

Zonificación de ejecución el proyecto

La ejecución del proyecto se focaliza dentro de la zona denominada como: Paseo Salvador del mundo, el cual comprende desde el Monumento al Divino Salvador del Mundo hasta las Fuentes del Redondel Beethoven, ubicadas sobre el Paseo General Escalón de San Salvador.

En ésta zona es reconocida por albergar gran número de instituciones financieras, empresas privadas, centros comerciales y de gran afluencia entre los capitalinos.



Ubicación de la Millennium Plaza.

Paseo Salvador del Mundo

4.1 Evaluación del concepto

Luego de presentar diferentes imágenes y explicar el concepto del segmento Oficinas del Millennium Plaza, se solicitó a los entrevistados evaluar el mismo con el fin de conocer el nivel de interés y potencial demanda. Se utilizó una escala del 1 al 10, siendo 10 la calificación máxima:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Evaluación general del proyecto

Utilizando una Escala del 1 al 10, donde 10 es la calificación más alta

¿Cómo calificaría el proyecto Millennium Plaza Oficinas?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							23%	30%	47%

Base: 30 entrevistas

Calificación Promedio de aceptación **9.2**

¿Cuáles son los aspectos más gustados o menos gustados de la Oferta presentada?

Aspectos positivos

1. ***Es un proyecto integral 22%***
2. ***La ubicación es estratégica 22%***
3. *Cuenta con buena infraestructura 14%*
4. *Moderna infraestructura 8%*
5. *Es un concepto atractivo 5%*

Base: 75 Menciones

Áreas de mejora

1. *Elevado tráfico vehicular en la zona*

Base: 1 Mención

Base: 30 Entrevistas
P7. Bajo una escala del 1 al 10 siendo 10 la calificación máxima (Excelente), ¿Cómo calificaría el proyecto Millennium Plaza Oficinas? P7.1¿Podría brindar las principales razones de su evaluación?

Aspectos más gustados

Lo más gustado

"El auditórium me parece fantástico y es algo único que me impulsaría a adquirir un espacio con ellos" –Bayer

1



2



"Es multisectorial ya que tiene varios beneficios como auditorios, centro comercial, observatorio (Skydeck) y parqueo" –Jaguar Sportic

2



3



"Muchas opciones en el mismos lugar , integrando elementos claves"
-Farmacias Económicas

Base: 30 Entrevistas/85 Menciones
P8.¿Cuáles fueron los 3 aspectos que más le gustaron?

Aspectos más gustados

Lo más gustado

"Es un proyecto moderno en toda la infraestructura, imagino que será un edificio inteligente " -Coopas de RL

4



5



"Edificio elegante, innovador y a la moda" –OIR Marketing Comunication

6



7



"Tiene concentrado todo en una sola plaza, incluye valores agregados como gimnasios y canchas" – Quálitas Compañía de seguros

Base: 30 Entrevistas/85 Menciones
P8.¿Cuáles fueron los 3 aspectos que más le gustaron?

Aspectos menos gustados

Lo menos gustado

El 40% de entrevistados considera que el concepto No posee ningún aspecto de mejora

1



2



"El parqueo no va a alcanzar para todos los conceptos propuestos y la cantidad de afluencia de personas que tendrá" -Farmacias Económicas

3



"Deberían incluir más áreas deportivas y de recreación y reservas ecológicas"-Coopas de RL

Base: 30 Entrevistas/31 Menciones
P9. ¿Cuáles considera serían 3 aspectos que podrían mejorarse dentro del concepto?

4.2 Evaluación de atributos del concepto

Se solicita calificar los atributos específicos del concepto, de acuerdo a una escala del 1 al 10, siendo 10 la calificación máxima:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Evaluación de atributos

Utilizando una Escala del 1 al 10, donde 10 es la calificación más alta ¿Cómo califica los siguientes atributos…?

Diseño e Infraestructura son los atributos mejor evaluados del Millennium Plaza (Oficinas)

Calificación promedio

9.2

			Comentarios de refuerzo
Ubicación	**8.5**	Ubicación de fácil acceso 65% *Base: 31 Menciones*	*"Es un lugar muy bien ubicado a excepción de la carga vehicular de la zona"*
Infraestructura	**9.5**	Infraestructura de vanguardia 37% *Base: 38 Menciones*	*"Tiene una visión futurista muy buena"*
Diseño	**9.6**	Diseño moderno y vanguardista 38% *Base: 32 Menciones*	*"Es muy moderno por la simetría que presenta y novedad"*
Vías de acceso	**8.0**	Múltiples opciones de acceso al Lugar 35% *Base: 31 Menciones*	*"Fabuloso que tenga varios accesos vehiculares porque contribuirá con la fluidez del tráfico"*
Valores agregados	**9.0**	Es un concepto integral (Tiene todo) 67% *Base: 30 Menciones*	*"El concepto es bien diferente a lo normal"*

Base: 30 Entrevistas

P10. A continuación le mencionaré una serie de atributos de los cuales solicito su evaluación al concepto presentado bajo una escala del 1 al 10 siendo 10 la calificación máxima

4.3 Interés de alquiler

Se detallan los siguientes apartados:

- *Percepción si las oficinas de Millennium Plaza son una opción de alquiler*
- *Probabilidad de cambio de oficinas a Millennium Plaza*
- *Nivel de interés en alquiler de expansión de oficinas a Millennium Plaza*
- *Precio Sugerido de la oficina*
- *Disposición de pago por precio determinado*
- *Interés de alquiler*

Evaluación de Opción de Millennium Plaza para sus oficinas

¿Considera que el Edificio Millennium Plaza es una buena opción para sus oficinas?



¿Por qué?

1. ***Accesibilidad de ubicación 32%***
2. *Atractiva infraestructura 16%*
3. *Es un concepto novedoso 14%*
4. *Es un proyecto integral 11%*
5. *Atractivos valores agregados 11%*

Base: 44 menciones

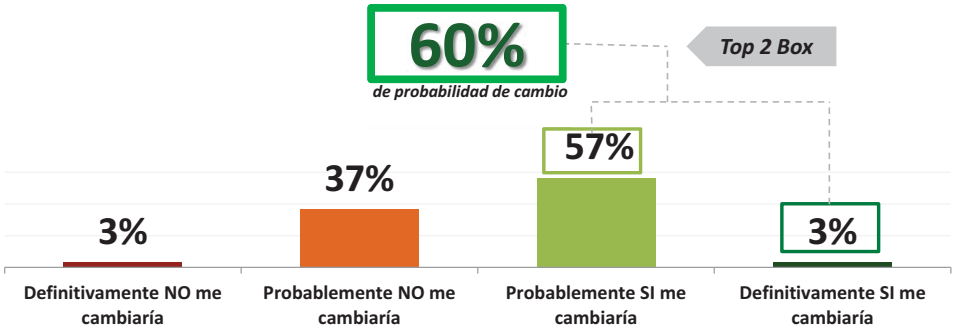
1. *La ubicación no es favorable*
2. *Ha optado por compra de propiedad*

Base: 2 menciones

Base: 30 Entrevistas
P11. ¿Considera el Edificio Millennium Plaza una buena opción para sus oficinas? P11.1 ¿Por qué?

Probabilidad de cambio de oficinas a Millennium Plaza

Después de conocer la propuesta de este nuevo concepto,
¿Qué tan probable es que usted cambie su lugar de oficinas actuales al edifico Millennium Plaza ?



Razones de no probabilidad de cambio

No tiene planes de expansión/traslado	*3*
Depende del flujo de clientes que tengan	*1*
Incompatibilidad de su negocio a proyecto	*1*

Base: 5 Menciones

Razones de probabilidad de cambio

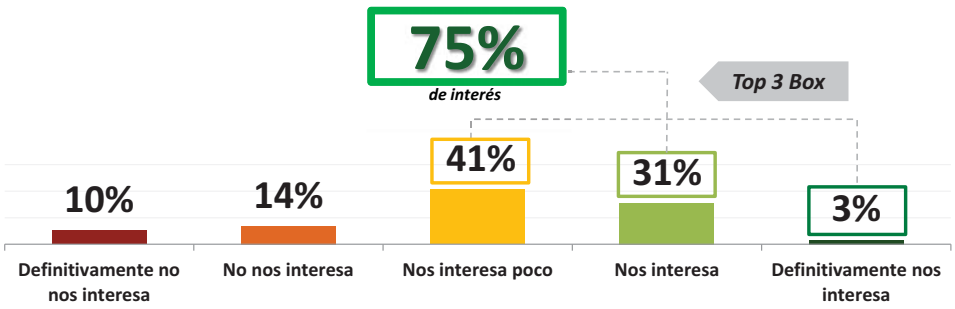
Tienen planes de expansión a futuro	***3***
Es un concepto novedoso	*2*
Ofrece atributos adecuados a su empresa	*2*
Tendría que conocer más del proyecto	*2*

Base: 12 Menciones

Base: 30 Entrevistas
P12. Bajo una escala del 1 al 4, siendo 1 Definitivamente NO me cambiaría y 4 Definitivamente SI me cambiaría ¿Qué tan probable es que usted se cambie de su lugar de oficinas actuales al edifico Millennium Plaza? P12.A ¿Por qué?

Nivel de interés de expansión de oficinas a Millennium Plaza

<u>Si no cree que es Definitivamente probable cambiarse a</u> Millennium Plaza ,
¿Se encuentra interesado en expandir alguna de sus áreas o parte de su recurso humano a este edificio?



Razones de no interés en cambio

Necesitan tener centralizadas sus operaciones	*4*
Requieren de amplias instalaciones	*3*
No hay planes de traslado o expansión	*2*
La decisión es tomada por una junta	*2*

Base: 19 Menciones

Razones de interés en cambio

Proyectan expansión a futuro	***4***
No se adapta a sus necesidades actuales (espacio limitado)	*1*
Le parece una opción viable de traslado	*1*
Mejoraría sus operaciones	*1*
Podría cumplir con objetivos de su empresa	*1*

Base: 10 Menciones

Base: 29 Entrevistas
P12.1 Si no cree que es probable cambiarse al Millennium Plaza, ¿Se encuentra interesados en expandir alguna de sus áreas o parte de su recurso humano a este edificio? P12.2 ¿Por qué razón?

Precio sugerido y disposición de pago por alquiler por m² por un espacio en MILLENNIUM PLAZA

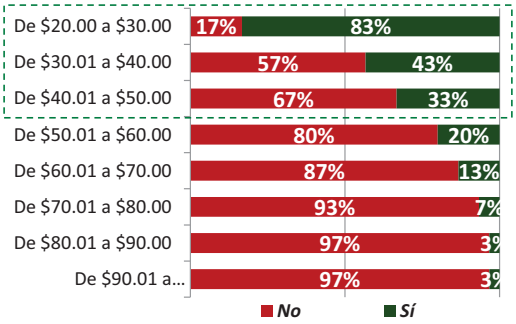
*El precio promedio espontáneo es coincidente con el primer rango de precio mencionados; **el 83% estaría dispuesto a pagar hasta $30.00***

¿Cuánto considera que debe ser el precio de alquiler de oficinas por metro cuadrado?

El precio promedio que las empresas están dispuestas a pagar por un espacio en el MILLENNIUM PLAZA es de:

$35.00 por m²

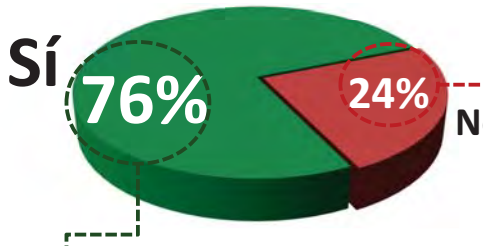
Si el precio de alquiler de estas oficinas se encuentra entre… ¿Estaría dispuesto a pagarlo?



Base: 30 Entrevistas
P13 Podría mencionar ¿Cuánto considera que debe de ser el precio por metro cuadrado (mt²) de alquiler en un espacio de oficinas de Millennium Plaza?
P14 Si el alquiler de estas oficinas por metro cuadrado (mt²) fuera… estaría dispuesto a pagarlo

Disposición de cambio a MILLENNIUM PLAZA para sus oficinas

Considerando todas las características de este nuevo concepto,
¿Se cambiaría a Plaza Millennium, al vencer su contrato actual?



¿Por qué?

1. ***El servicio es integral 25%***
2. *Necesitan más espacio en instalaciones 19%*
3. *Tienen planes de expansión 13%*
4. *Atractivos valores agregados 6%*
5. *Buscan una ubicación estratégica 6%*

Base: 16 menciones

1. *Necesitan tener centralizadas sus operaciones 4*
2. *El costo es muy alto 2*
3. *No se adapta a necesidades de empresa 1*
4. *La decisión es tomada por una directiva 1*

Base: 8 menciones

Base: 30 Entrevistas
P15.Considerando que estas oficinas con todas sus características y valores agregados costara por metro ¿Se cambiaría a Plaza Millennium, *al vencer su contrato actual (Aplica si se encuentra en un edificio)*? P15.1 ¿Por qué?

5 Competidores Ventajas y Desventajas

Percepción de competidores del

Avante es percibido como el principal competidor del Millenium Plaza, seguido de Torre Futura



Base: 30 Entrevistas
Otras menciones: Edificio Insigne 2%
P16. ¿Cuáles considera como principales competidores para Millennium Plaza? ¿Cuáles son las ventajas competitivas de Millennium Plaza versus la competencia que usted menciona?

Ventajas y desventajas de Millennium Plaza sobre los competidores directos

*Las principales ventajas percibidas del Millennium Plaza sobre su competencia directa, se encuentran relacionadas a **Ubicación, Infraestructura e Integración comercial***

¿Cuáles son las ventajas y desventajas de Millennium Plaza sobre los competidores actuales?

Ventajas	Desventajas
Ubicación de fácil acceso 18%	No encuentra ninguna desventaja 26%
Buena integración comercial 14%	Excesivo tráfico vehicular de la zona 22%
Ubicación estratégica 13%	Ubicación de difícil acceso 17%
Amplias instalaciones 10%	
Variada y completa infraestructura 10%	
Concepto integral del proyecto 10%	
Base: 78 Menciones	*Base: 46 Menciones*

Base: 30 Entrevistas/Razones ordenadas jerárquicamente
P16. ¿Cuáles considera como principales competidores para Millennium Plaza? ¿Cuáles son las ventajas competitivas de Millennium Plaza versus la competencia que usted menciona?

¿Cuál es el elemento diferenciador del Millennium Plaza?

El concepto mixto es el elemento diferenciador mejor percibido del Millennium Plaza

1. Diversidad de opciones (Concepto integral) 31%
2. Buena integración comercial 17%
3. Amplias Instalaciones 17%
4. Modernidad de infraestructura 10%
5. Ubicación de fácil acceso 10%



Base: 30 Entrevistas/42 Menciones-Razones ordenadas jerárquicamente
Otras menciones: Exclusividad y prestigio, No conoce el proyecto a detalle, Atractivo diseño arquitectónico, Áreas enfocadas a recreación
P17. ¿Qué le recomendaría a Millennium Plaza para hacer más efectiva su comercialización, qué valores agregados podría mencionar?

Estrategias de comercialización sugeridas

La publicidad a través de la estrategia de mercadeo directo con las empresas permitirá una eficiente comercialización, exponiendo los beneficios del complejo

1.



Mayor Publicidad y venta directa 23%

2.



Garantizar en la venta la seguridad 13%

3.



Gestión de precios Razonables 10%

4.



Mayor información sobre precios de alquiler 6%

5.



Mayor cantidad de espacios de estacionamiento 4%

Base: 30 Entrevistas/Razones ordenadas jerárquicamente

Otras menciones: Procurar amplios estacionamientos, Mejoras en oportunidad de inversión, Establecer precios diferenciados, Implementar tecnología para mantenimientos, Mejoras en temas de iluminación, Inclusión de áreas de descanso, Procurar una imagen corporativa, Inclusión de áreas de esparcimiento, Inclusión de sistema de transporte, Mejores alianzas estratégicas con inquilinos, Procurar espacios abiertos en oficinas, Mayor información sobre dimensión de locales, Brindar facilidades de pago, Flexibilidad en uso de instalaciones P18. ¿Qué le recomendaría a Millennium Plaza para hacer más efectiva su comercialización, qué valores agregados podría mencionar?

Estimación de Demanda

Consideraciones Generales

Para realizar un análisis congruente con la realidad del proyecto y el entorno económico, se consideran los siguiente aspectos:

- Se asume que la muestra para ambos segmentos es representativa de la demanda de futuros clientes de Millennium Plaza. Por lo tanto, se toma el porcentaje de cantidad demandada como la proporción de ocupación a lograr.
- Para asegurar fortaleza de los datos de cantidad demandada, solo ***se tomaron en cuenta las respuestas de aquellas empresas que mostraban genuino interés en formar parte del proyecto****;* haciendo referencia a la disposición de pago e interés de alquiler en un espacio en Millennium Plaza
- ***Se contrastan preferencias en precios*** con valores observados ***de acuerdo a la sugerencia del cliente y midiendo los rangos de alquiler*** para garantizar congruencia con entorno nacional y local.
- Para determinar la población objetivo se consulta el documento "Estado Actual de los Ingresos" de la Comisión de Política Fiscal Integral del Ministerio de Hacienda. En este se ocupan los datos del ISR 2008
- Se tomó en cuenta el crecimiento del PIB del año 2008 al 2015 para ajustar la cantidad de demanda.

6 Estimación de demanda potencial de Millennium Plaza

Estimación de la demanda – Metodología

Se consideran del reporte del Ministerio de Haciendo el número de declarantes jurídicos que anualmente tienen ingresos de más de $150,000, además la proporción de negocios que se dedican al sector de "Comercio, Restaurantes y Hoteles" y al sector de "Establecimientos Financieros y Seguros", en esta ocasión es importante considerar la proporción de población de empresas ubicadas en el Área Metropolitana de San Salvador; por lo tanto:

RANGOS RENTA JURÍDICAS	
RANGO DE INGRESOS	CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES
$150,000 a $500,000	3390
$500,000 a $1,000,000	1421
Mas de $1,000,000	2318
TOTAL	7129

FUENTE: Estado Actual de los Ingresos 2010

Población en AMSS y El Salvador (2015)		
Región	Población	Proporción
AMSS	1773,436	27.45%
El Salvador	6459,911	100.00%

FUENTE: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2015

Producto Interno Bruto (PIB) por Rama de Actividad Económica (2015)	
Sector	% del PIB
Comercio, Restaurantes y Hoteles	20.33%
Establecimientos Financieros y Seguros	3.67%
TOTAL	24.00%
Crecimiento del PIB	
Del año 2008 al 2015	8.22%

Para aplicar una variable de incremento a la situación actual* de la población, se aplica el porcentaje acumulado del PIB del 8.22% del 2008 al 2015, dando como resultado una población objetivo de:

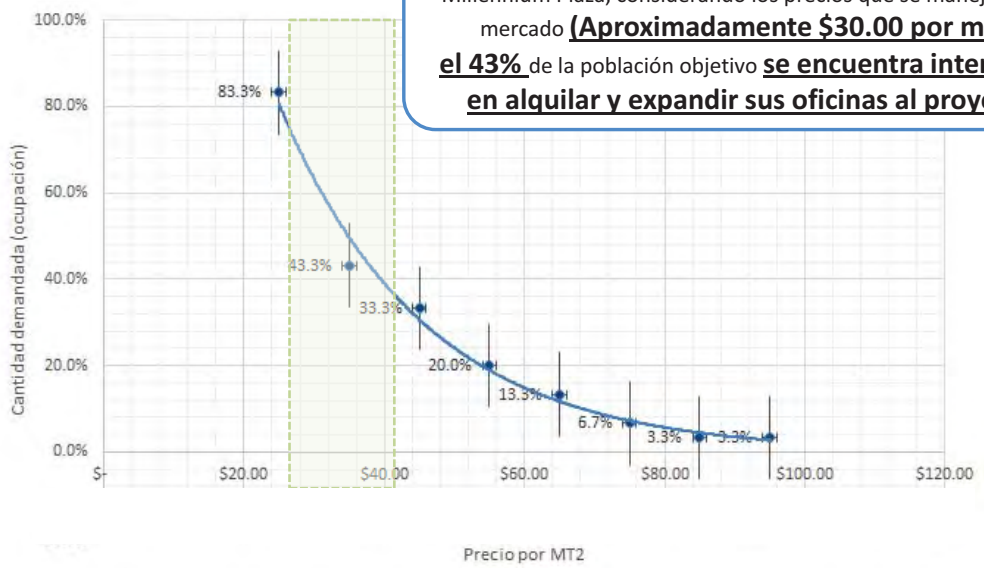
510 empresas

Fuente: Elaboración propia con aplicaciones matemáticas y económicas

* Producto Interno Bruto (PIB) por Rama de Actividad Económica. A Precios Constantes de 1990

Estimación del modelo de demanda por precios

Se muestra una alta tendencia de interés por precio de espacios en Millennium Plaza, considerando los precios que se manejan en el mercado **(Aproximadamente $30.00 por mt²), el 43%** de la población objetivo **se encuentra interesada en alquilar y expandir sus oficinas al proyecto**



Fuente: Elaboración propia con aplicaciones matemáticas y económicas

Estimación de la demanda – Modelo 1

usando una regresión exponencial (R2=0.98) de alta precisión aplicando un sobreajuste

Considerando la población objetivo de 510 empresas estén interesados en adquirir un espacio para oficinas en Millennium Plaza, se aplica una ecuación de demanda que:

Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por mt2 + mantenimiento)

Precio alquiler ($/mt2)	Estimación de demanda/ocupación
$21.00	511
$22.00	488
$23.00	465
$24.00	444
$25.00	**423**
$30.00	**334**
$35.00	**264**
$40.00	209
$45.00	165
$50.00	130
$55.00	103
$60.00	81
$65.00	64
$70.00	51
$75.00	40

Si el metro cuadrado tuvieran un costo de $30.00 la demanda estimada será de 334 empresas interesadas en adquirir un espacio para oficinas dentro de

MILLENNIUM PLAZA

Fuente: Elaboración propia con aplicaciones matemáticas y económicas Se considera un error de ±6.5%

Estimación de la demanda – Modelo 2

Como alternativa, se calcula un modelo logarítmico preciso (R2=0.93), que reduce el sobreajuste

Considerando la población objetivo de 510 empresas estén interesados en adquirir un espacio para oficinas en Millennium Plaza, se aplica una ecuación de demanda que:

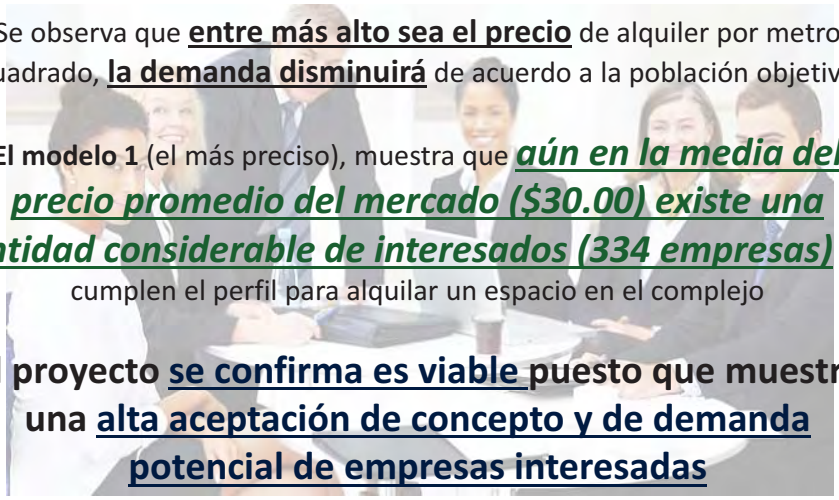
Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por mt2 + mantenimiento)

El modelo no es viable, no presenta demanda en los rangos más altos de precio

Precio alquiler ($/mt2)	Estimación de demanda 2017	Estimación de demanda 2018	% de incremento	Estimación de demanda 2019	% de incremento	Estimación de demanda 2020	% de incremento
$21.00	414	418	1.0%	422	0.9%	426	0.9%
$22.00	401	405	1.0%	409	1.0%	413	1.0%
$23.00	388	391	0.8%	395	1.0%	399	1.0%
$24.00	375	378	0.8%	381	0.8%	384	0.8%
$25.00	**363**	**366**	**0.8%**	**369**	**0.8%**	**372**	**0.8%**
$30.00	**310**	**313**	**1.0%**	**316**	**0.9%**	**319**	**0.9%**
$35.00	**265**	**267**	**0.7%**	**269**	**0.7%**	**271**	**0.7%**
$40.00	226	228	0.9%	230	0.9%	232	0.9%
$45.00	191	193	1.0%	195	1.0%	197	1.0%
$50.00	160	161	0.6%	162	0.6%	163	0.6%
$55.00	133	134	0.7%	135	0.7%	136	0.7%
$60.00	107	108	0.9%	109	0.9%	110	0.9%
$65.00	84	85	1.2%	86	1.2%	87	1.1%
$70.00	62	63	1.6%	64	1.6%	65	1.5%
$75.00	42	42	0.0%	42	0.0%	42	0.0%

Fuente: Elaboración propia con aplicaciones matemáticas y económicas Se considera un error de ±6.5%

Hallazgos de la Estimación de la demanda



Se observa que **entre más alto sea el precio** de alquiler por metro cuadrado, **la demanda disminuirá** de acuerdo a la población objetivo

El modelo 1 (el más preciso), muestra que ***aún en la media del precio promedio del mercado ($30.00) existe una cantidad considerable de interesados (334 empresas)*** que cumplen el perfil para alquilar un espacio en el complejo

El proyecto se confirma es viable puesto que muestra una alta aceptación de concepto y de demanda potencial de empresas interesadas

Análisis de Comerciabilidad

Tipos de oferta:

1. *Proyectos de construcción*
2. *Torres de oficinas construidas*

Metodología

- Se realizó la recopilación de información por contactos telefónicos y correos electrónicos con los principales Proyectos de la competencia y edificios ya construidos, siendo los siguientes:
  - ✓ Proyectos de construcción:
    - Torre Quattro
    - Edificio Insigne
    - Torre Presidente
  - ✓ Edificios establecidos:
    - Torre Avante
    - Torre Futura

- El criterio de selección de los dos segmentos a analizar fue en base a la competencia de oferta directa, por el hecho de ser proyectos de construcción, y por otro lado los edificios establecidos categorizados como los más importantes y posicionados en el área Metropolitana de San Salvador. De este modo se obtendrá un análisis más objetivo y podrá evaluar el comportamiento del mercado en conceptos similares respectivamente.

Marketing Plus

Análisis de mercado de Oferta actual de Edificios de Oficinas

Metodología

- Se realizó el contacto directo con el área de Comercialización gestionando un espacio de 150 metros cuadrados en donde se solicitaba el precio por metro cuadrado y principales beneficios del edificio. Además del contacto a través de correo electrónico y telefónico, se realizaron algunas visitas personales a los mismos.

- Posteriormente a la recopilación de información se plantea un comparativo entre los diferentes aspectos vs la oferta del Proyecto Millennium, determinando así su posición dentro del mercado y nivel de competitividad respectivamente.

- Se tuvo acceso a diferente información de la competencia dentro del período de tiempo de investigación y en base a lo mismo se sustentan los diferentes hallazgos del presente análisis.

7 Competidores Directos (Proyectos de construcción)

Se detallan los siguientes indicadores:

- *Análisis comparativo de desempeño de competencia: características físicas, desarrollador, diseño y variedad de componentes*

Análisis comparativo de desempeño de competencia directa (Proyectos de construcción) vs MILLENNIUM PLAZA

*Edificio **Insigne se ubica como principal competidor** del Millenium Plaza en base a la disponibilidad de niveles, **diseño innovador y variedad de componentes** (valores agregados)*

Proyecto de construcción	Desarrollador con trayectoria	Ubicación estratégica	Niveles disponibles (Cantidad)	Diseño de infraestructura	Variedad de componentes
 Torre Quattro	✓	✓	✗	✗	✗
 Edificio Insigne	✓	✓	✓	✓	✓
 Torre Presidente	✓	✓	✗	✗	✗
 Millennium Plaza	✓	✓	✓	✓	✓

Análisis comparativo de desempeño de competencia directa (Proyectos de construcción) vs MILLENNIUM

	Torre Quattro	Edificio Insigne	Torre Presidente	Plaza Millennium
Características Generales:	12 Niveles: • *7 Niveles de oficinas* • *5 Niveles de parqueo* Diseño: *Ecológico y elegante* Componentes: • *Terraza central* • *Parqueo exclusivo para usuarios de edificio* • *Pasarela de dos pisos que conecta con Torre Futura*	27 Niveles: • *17 Niveles de oficinas* • *8 Niveles de parqueo* • *1 Lobby* Diseño: *Elegante, moderno, minimalista* Componentes: • *Espacios semiprivados* • *Comedor para empleados, salas corporativas y de video conferencias* • *Wi-Fi en áreas comunes* • *Alianza con Insigne Guatemala para eventos*	23 Niveles: • *4 Niveles de oficinas* • *6 Niveles de hotel* • *4 Niveles de área comercial* • *3 de Salones para eventos* • *5 Niveles de parqueo* Diseño: *Vanguardista y moderno* Componentes: • *Espacio de foodcourt* • *Pasarela que conecta con el Hotel Sheraton* • *Pantalla Led frontal* • *Mayor cantidad de niveles de parqueo*	3 Edificios/50 Niveles: • *Hotel (16 niveles, 3 niveles de penthouse)* • *Apartamentos (10 niveles)* • *Oficinas (24 niveles)* Diseño: *Calidad, elegancia y exclusividad* Componentes: • *Skydeck (observatorio y museo)* • *Helipuerto* • *Canchas deportivas de tenis y fútbol* • *Pasarela de conexión con Centro Comercial Galerías*
Desarrollador	AGRISAL	CALIDAD INMOBILIARIA	INVERSIONES BOSH	SIMCO

Análisis comparativo de ubicación de Competencia directa (Proyectos de construcción) vs MILLENNIUM



Paseo Gral. Escalón y Colonia San Benito son las principales zonas en desarrollo inmobiliario en concepto de Edificios de oficinas

7.1 Análisis de comerciabilidad

- *Estrategia de venta y ventaja diferencial de competencia directa en proyectos de construcción*
- *Análisis de comerciabilidad: posición competitiva en la estrategia de venta de la oferta actual de proyectos de construcción vs Millennium Plaza*
- *Análisis de la oferta: Ubicación, Niveles disponibles, Tipo de contrato, Tendencia de «absorción neta» de espacios (en metros cuadrados)*
- *Diferencial entre precios ofrecidos por la competencia de proyectos de construcción por metro cuadrado (alquiler y mantenimiento)*

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Proyectos de construcción) vs

Metodología

- Dentro de la Inteligencia competitiva se gestionó como Marketing Plus un espacio de oficinas para alquiler, y se visitó a los competidores directos para indagar en su estrategia de comercialización específica.

- Se evaluaron los siguientes componentes en el análisis de comerciabilidad con las diferentes escalas:
  - Abordaje inicial (primer contacto): telefónico, presencial, correo electrónico.
  - Dominio del concepto: se evaluó en base a la presentación realizada del concepto inmobiliario
  - Calidad de herramientas audiovisuales (Presentación power point y videos)
  - Seguimiento: incluye nivel de negociación y contacto constante luego de la presentación del concepto inicial del proyecto inmobiliario
  - Oferta económica: en base al precio de alquiler por edificio competidor
  - Valores agregados: invitaciones especiales con el fin del cierre de contrato de arrendamiento

- Se utilizó para cada indicador la siguiente escala, en base a la experiencia generada y atención recibida:

Malo	*Regular*	*Bueno*	*Muy Bueno*	*Excelente*
1	2	3	4	5

- Se tomará las calificaciones 3, 4 y 5 como cumplimiento positivo y las de 1 y 2 como incumplimiento para los diferentes atributos respectivos. Se colocará un promedio de desempeño, determinando la mejor oferta de comerciabilidad de los competidores de Millennium Plaza

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Proyectos de construcción) vs

Torre Quattro se ubica como principal competidor del Millennium Plaza bajo el análisis de comerciabilidad gracias al seguimiento y nivel de negociación de su oferta económica con sus clientes

Proyecto de construcción	Abordaje inicial	Dominio del concepto	Calidad de audiovisuales	Seguimiento	Oferta económica	Valores agregados	Promedio de desempeño
 Torre Quattro	5	5	4	5	5	3	4.5 Excelente
 Edificio Insigne	4	5	5	4	4	5	4.5 Muy Bueno
 Torre Presidente	1	N/A	N/A	2	N/A	1	1.3 Malo

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Proyectos de construcción) de



Torre Quattro

Calificación 5 — **Abordaje inicial:** *Excelente: a través de correo electrónico se realizó una cita presencial en oficinas Agridal para presentación del proyecto*

Calificación 5 — **Dominio del concepto en presentación:** *Excelente: expresión fluida y persuasiva del proyecto*

Calificación 4 — **Calidad de herramientas visuales:** *Muy buena: se utilizó una presentación de power point del concepto y video del proyecto*

Calificación 5 — **Seguimiento:** *Excelente: se recibió un seguimiento diario para el cierre de trato*

Calificación 3 — **Valores agregados:** *Bueno: asistencia y solución de consultas adecuado y proactivo*



Edificio Insigne

Calificación 4 — **Abordaje inicial:** *Muy buena: a través de llamada telefónico se realizó una cita presencial en oficinas Marketing Plus para presentación del proyecto*

Calificación 5 — **Dominio del concepto en presentación:** *Excelente: expresión persuasiva del proyecto*

Calificación 5 — **Calidad de herramientas visuales:** *Excelente: se utilizó una presentación de power point del concepto y video del proyecto y compartió por correo electrónico*

Calificación 3 — **Seguimiento:** *Bueno: no se dio seguimiento luego de envío de cotización respectiva*

Calificación 5 — **Valores agregados:** *Excelente: se recibió invitación para evento de vinos en showroom*



Torre Presidente

Calificación 1 — **Abordaje inicial:** *Necesita mejorar: a través de llamada telefónico se dijo que no estaban en proceso de comercialización y que existía un filtro de inquilinos*

Calificación 2 — **Seguimiento:** *Regular: el correo para solicitar información del proyecto estaba equivocado y luego de varias llamadas dieron el correcto. Dieron seguimiento a consultas 3 semanas después.*

Calificación 1 — **Valores agregados:** *Necesita mejorar: no se recibió seguimiento de ningún tipo a pesar de constantes llamadas y existe poco material disponible en la web para conocer acerca del proyecto*

Análisis de oferta económica (Proyectos de construcción): Diferencial entre precios ofrecidos



Torre Quattro

Dimensión:
154.21m²

Ubicación del local:
Nivel 3

Precio por m²:
$21.50+IVA

Precio mensual de Alquiler:
$3,315.15+IVA

Mantenimiento por m²:
$3.95+IVA

Generalidades:
- *Plazo de contrato por 5 años*
- *Incremento 5% anual*
- *Incluye 4 espacios de parqueo*



Edificio Insigne

Dimensión:
153.47m²

Ubicación del local:
Nivel 17

Precio por m²:
$22.00+IVA

Precio mensual de Alquiler:
$3,376.34+IVA

Mantenimiento por m²:
$3.00+IVA y
$1.50 +IVA (Parqueo)

Generalidades:
- *Plazo de contrato por 2-3 años o venta permanente*
- *Incremento 5% anual*
- *Incluye 3 espacios de parqueo + cuota*



Torre Presidente

No proporcionan precio ni cotizaciones ya que no han iniciado comercialización del edificio niinformación de ningún tipo

Disponibilidad de propiedades y análisis de la absorción neta

La oferta de nuevos proyectos crea una oferta adicional de cerca de 40,000 mt2, esto equivale a la absorción bruta nueva generada



Plaza Millennium

De acuerdo a los sondeos realizados, los competidores y Millennium Plaza han colocado cerca de 25,000 mts2, lo que representaría la absorción neta nueva generada.

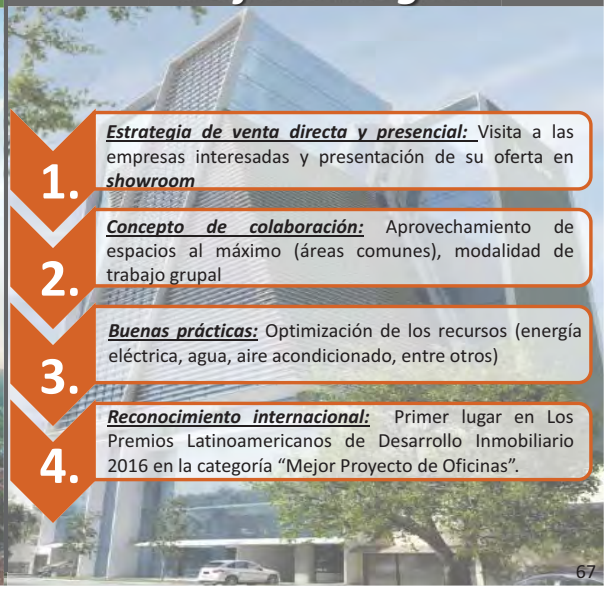
Estrategia de venta y ventaja diferencial de competencia directa (Proyectos de construcción)

Torre Quattro



1. ***Estrategia de venta presencial:*** Reunión en oficinas corporativas para presentación del edificio
2. ***Oferta económica atractiva:*** Presentan una oferta adaptable para diferentes tipos de empresas
3. ***Ampliación área corporativa de Agrisal:*** Permite acceso al World Trade Center y sus comercios
4. ***Diseño ecológico:*** Terrazas verdes para canalizar el calor del sol y la luz generando un ambiente óptimo en el edificio

Edificio Insigne



1. ***Estrategia de venta directa y presencial:*** Visita a las empresas interesadas y presentación de su oferta en ***showroom***
2. ***Concepto de colaboración:*** Aprovechamiento de espacios al máximo (áreas comunes), modalidad de trabajo grupal
3. ***Buenas prácticas:*** Optimización de los recursos (energía eléctrica, agua, aire acondicionado, entre otros)
4. ***Reconocimiento internacional:*** Primer lugar en Los Premios Latinoamericanos de Desarrollo Inmobiliario 2016 en la categoría "Mejor Proyecto de Oficinas".

Análisis de oferta(Proyectos de construcción): Principales fortalezas y debilidades

Fortaleza

Edificio Insigne



- *Concepto vanguardista de "colaboración" a través de optimización de espacios.*
- *Oferta de salones de reuniones, videoconferencias y de discusión de ideas*

Torre Quattro



- *Oferta económica atractiva para el segmento oficinas*
- *Acceso al world trade center y sus atractivos comerciales*

Millenium Plaza



- *Complejo mixto con la mejor oferta en la mercado*
- *Acceso al Centro Comercial Galerías*
- *Mayor disponibilidad de niveles en comparación a la competencia*

Debilidad

Torre Presidente



- *Falta de promoción para la comercialización del Edificio*

Torre Quattro



- *Concepto de oficinas tradicional/convencional*

Edificio Insigne



- *Acceso limitado a espacios de parqueo por oficina (únicamente 3)*

Competidores directos (Proyectos de construcción) vs MILLENNIUM PLAZA

El concepto de Millennium Plaza Oficinas el edificio contará con 24 niveles para espacios de oficinas, ***ubicándose como la mayor oferta en disponibilidad de niveles*** de oficinas, además de ***valores agregados como el skydeck y helipuerto***.



El ***principal competidor bajo el análisis de desempeño de competencia (Valores agregados)*** de Millennium Plaza ***es Edificio Insigne*** por el ***concepto de colaboración*** **y** ***disposición del edificio acorde a las necesidades del segmento empresas*** como los salones de conferencia.



El ***principal competidor bajo el análisis de comerciabilidad*** de Millennium Plaza ***es Torre Quattro*** por el ***seguimiento para el cierre de negocio, contacto directo con el cliente y mejor oferta económica en el mercado***.

Tiempo estimado para la comercialización de para localidades de oficinas empresariales

Previamente se analizó el **interés y disponibilidad** de las empresas para trasladar sus oficinas a **Millennium Plaza**, principalmente por la **ubicación estratégica** y el **concepto urbanístico**. Las empresas proyectan **mudarse** a torres de oficinas aproximadamente dentro de los **próximos 2 años.**

Detalle básico del tiempo de toma de decisiones para alquiler de espacio de oficina o comercial en Millennium Plaza

Actividad	Semanas
Contacto inicial y búsqueda de reunión.	1 Semana
Reunión inicial y presentación del proyecto.	1 Semana
Recopilación de necesidades especificas y presentación de oferta	1 Semana
Consultas posteriores y proceso de decisión de la empresa	4 semanas
Proceso de cierre y elaboración de contrato	2 semanas
total	9 semanas

MarketingPlus

MILLENNIUM PLAZA

8 Competidores Directos (Torres de oficinas construidas)

Se detallan los siguientes indicadores:

- *Análisis comparativo de desempeño de competencia: características físicas, desarrollador, diseño y variedad de componentes*

MarketingPlus

Análisis de mercado de Oferta actual de de Torres de oficinas – Matriz comparativa

Torre Futura se ubica como uno de los competidores más fuertes en Edificios instalados, destacando su interconexión con hoteles además de gran cantidad de niveles disponibles y ubicación estratégica

Proyecto de construcción	Ubicación estratégica	Niveles disponibles (Cantidad)	Diseño de infraestructura	Variedad de componentes
 Edificio Avante	✓	✗	✗	✗
 Torre Futura	✓	✓	✓	✓
 Millenium Plaza	✓	✓	✓	✓

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Torres de oficinas) vs MILLENNIUM

	Edificio Avante	Torre Futura	Plaza Millennium
Características Generales:	16 Niveles: • *7 Niveles de oficinas* • *1 Nivel de comercio* • *6 sótanos de aprqueo* Diseño: ***Ecofriendly, moderno y de calidad*** Componentes: • *Elevadores de llamada anticipada* • *Certificación NFPA (National fire protection association)*	25 Niveles: • *19 Niveles de oficinas* • *5 Niveles de parqueo* • *1 plaza comercial* Diseño: ***Vanguardista, inteligente y elegante*** Componentes: • *Techos verdes* • *Elevadores de llamada anticipada* • *Ambientación paisajista* • *Interconexión con dos hoteles*	3 Edificios/50 Niveles: • *Hotel (16 niveles, 3 niveles de penthouse)* • *Apartamentos (10 niveles)* • *Oficinas (24 niveles)* Diseño: ***Calidad, elegancia y exclusividad*** Componentes: • *Skydeck (observatorio y museo)* • *Helipuerto* • *Canchas deportivas de tenis y fútbol* • *Pasarela de conexión con Centro Comercial Galerías*
Desarrollador	CALIDAD INMOBILIARIA	AGRISAL	SIMCO

Análisis comparativo de ubicación de Torres de oficinas construidas de competencia vs MILLENNIUM



Las torres de oficinas de competencia y MILLENNIUM se ubican en zonas estratégica y con fácil acceso vehicular, destacando Millennium Plaza con mayores vías de acceso disponibles sobre la competencia; sin embargo el tráfico en la zona es un factor de peso para las empresas al momento de alquilar

8.1 Análisis de comerciabilidad

- *Estrategia de venta y ventaja diferencial de competencia directa de Torres de oficinas construidos*
- *Análisis de comerciabilidad: posición competitiva en la estrategia de venta de la oferta actual de Torres de oficinas construidas vs PM*
- *Análisis de la oferta: Ubicación, Niveles disponibles, Tipo de contrato, Tendencia de «absorción neta» de espacios (en metros cuadrados)*
- *Diferencial entre precios ofrecidos por la competencia de Torre de oficinas construidas por metro cuadrado (alquiler y mantenimiento)*

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Torres de oficinas) vs

Metodología

- Dentro de la Inteligencia competitiva se gestionó como Marketing Plus un espacio de oficinas para alquiler, y visitó a los competidores directos (Torres de oficinas construidas)para indagar en su estrategia de comercialización específica.

- Se evaluaron los siguientes componentes en el análisis de comerciabilidad con las diferentes escalas:
  - Abordaje inicial (primer contacto): telefónico, presencial, correo electrónico
  - Dominio de información: se evaluó la información proporcionada
  - Calidad de herramientas audiovisuales (Presentación power point y videos)
  - Seguimiento: incluye nivel de negociación y contacto constante luego de la presentación del concepto inicial del proyecto inmobiliario
  - Oferta económica: en base al precio de alquiler por edificio competidor
  - Valores agregados: invitaciones especiales con el fin del cierre de contrato de arrendamiento

- Se utilizó para cada indicador la siguiente escala, en base a la experiencia generada y atención recibida:

Malo	*Regular*	*Bueno*	*Muy Bueno*	*Excelente*
1	2	3	4	5

- Se tomará las calificaciones 3, 4 y 5 como cumplimiento positivo y las de 1 y 2 como incumplimiento para los diferentes atributos respectivos. Se colocará un promedio de desempeño, determinando la mejor oferta de comerciabilidad de los competidores de Millennium Plaza

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Torres de oficinas) vs

*Torre Futura se ubica como principal competidor del Millennium Plaza bajo el análisis de comerciabilidad gracias al **alto nivel de negociación de su oferta económica (rebajas en el precio)** con sus clientes*

Proyecto de construcción	Abordaje inicial	Dominio de información	Calidad de audiovisuales	Seguimiento	Oferta económica	Valores agregados	Promedio de desempeño
 Edificio Avante	4	5	3	2	4	1	3.2 Regular
 Torre Futura	4	5	4	5	5	3	4.3 Muy Bueno

Análisis de estrategia de comerciabilidad de competencia directa (Torres de oficinas) vs



Edificio Avante

Calificación

Abordaje inicial: 4
Muy bueno: a través de llamada telefónica se solicitó una cotización que fue enviada el mismo día

Dominio de información: 5
Excelente: resolución de consultas adecuada y eficiente

Calidad de herramientas visuales: 3
Buena: se compartió una presentación general en power point con las amenidades del edificio

Seguimiento: 2
Regular: luego del envío de la cotización no se recibió seguimiento por correo electrónico ni por llamada telefónica

Valores agregados: 1
Necesita mejorar: no se proporcionó ninguna información adicional o asistencia complementaria a la solicitada



Torre Futura

Calificación

Abordaje inicial: 4
Muy bueno: a través de llamada telefónica se solicitó la cotización de espacio para oficinas y fue enviada a la brevedad

Dominio de información: 5
Excelente: expresión persuasiva de ventajas del edificio

Calidad de herramientas visuales: 4
Muy buena: no se compartió ninguna información del edificio a excepción de la cotización, sin embargo la información en el sitio web del grupo desarrollador es bastante clara e ilustrativa

Seguimiento: 5
Excelente: el contacto con el cliente se mantuvo de forma continua e incluso se presentó negociación en el precio de alquiler

Valores agregados: 3
Bueno: el edificio cuenta con diferentes componentes que lo posicionan como tal, sin embargo, no fueron recordados durante el proceso de negociación

Análisis de oferta económica: Diferencial entre precios ofrecidos (Torres de oficinas)



Edificio Avante

Dimensión:
120m²

Precio por m²:
$22.00+IVA

Precio mensual de Alquiler:
$2,640.00+IVA

Mantenimiento por m²:
$3.20+IVA

Generalidades:
- *Plazo de contrato por 2-3 años*
- *Incremento 5% anual*



Torre Futura

Dimensión:
150m²

Precio por m²:
$23.50+IVA

Precio de negociación:
$21.50+IVA

Precio mensual de Alquiler:
$3,225.00+IVA

Mantenimiento por m²:
$4.07+IVA

Generalidades:
- *Plazo de contrato por 5 años*
- *Incremento 5% anual (depende negociación de contrato)*

Competidores directos (Proyectos de construcción) vs MILLENNIUM

El ***principal competidor bajo el análisis de desempeño de competencia*** de Millennium Plaza ***es Torre Futura*** por ***su ubicación estratégica, interconexión con hoteles y espacios de estacionamiento.***

El ***principal competidor bajo el análisis de comerciabilidad*** también es Torre Futura por el ***seguimiento con el cliente y alta negociación en rebajas del precio de alquiler en su oferta económica***



Para el Millennium Plaza, *Torre Futura es el principal competidor dentro de la demanda de Torres de oficinas ya construidas* y la *estrategia de Millennium Plaza debe enfocarse en una comercialización eficiente* para competir

Principales Hallazgos

Aspecto	Hallazgos
Tendencias del mercado	El mercado objetivo de Millennium Plaza son las diferentes empresas en proceso de expansión de operaciones que buscan un espacio seguro y adecuado a sus necesidades. El ***segmento de oficinas identifica a Avante*** como el ***edificio de oficinas mayor recordado***, además de ser la ***ubicación, seguridad y parqueo los principales drivers*** o incentivadores ***de selección de espacio para alquiler de oficinas***
Comportamiento del mercado	***El pago de alquiler mensual*** promedio por metro cuadrado de oficinas de alquiler ***es de $24 con una dimensión de espacio aproximada de 222m².*** Se determina que del 50% de oficinas que no se encuentran instaladas en Torres de oficinas actualmente el ***67% refleja interés en expandirse en 1 año aproximadamente.*** Los inquilinos actuales de Torre Futura reflejaron mayor satisfacción con el mismo.
Evaluación del concepto oficinas (Proyecto Millennium	El ***concepto de oficinas de Plaza Millennium fue evaluado con un 9.2***, ***destacando la funcionalidad de instalaciones, ubicación, concepto integral y conectividad con otros comercios*** como componentes más gustados y el diseño e infraestructura como atributos mejor evaluados. El 90% de los entrevistados considera a PM como una buena opción para el cambio de sus oficinas. El ***60% de entrevistadas considera que existe una probabilidad de cambio para el PM.*** La ***disposición de precio máximo por metro cuadrado fue de $30*** según el 83% de entrevistados
Competidores (Ventajas y Desventajas)	Los entrevistados ubican a ***Avante como principal competidor de Millennium Plaza***. Las principales ***ventajas identificadas del Millennium Plaza sobre la competencia*** directa es la ***ubicación, infraestructura e integración comercial.*** La ***estrategia de comercialización sugerida*** para el complejo se enfoca en la ***publicidad y utilización de mercadeo directo*** con el mercado objetivo para negociación de precios

Aspecto	Hallazgos
Estimación de la demanda potencial	De acuerdo al modelo de estimación, los ***resultados son bastante favorables*** para Millennium Plaza, considerando que existe una población objetivo de 510, de las cuales ***si el precio por metro cuadrado es de $30.00 alcanzarían una demanda potencial de 334 empresas***. ***El proyecto refleja ser viable en el rubro de inmuebles*** por que además se observa como un concepto emergente y dinámico cambiando los estándares de complejo de negocios.
Competidores directos (Proyectos de construcción)	El ***principal competidor bajo el análisis de desempeño es Edificio Insigne*** debido a su ***concepto de colaboración y salones grupales*** además de la adaptación de necesidades específicas de las empresas en su edificio (salas de video conferencias, brainstorming rooms, etc.) ***Bajo el análisis de comerciabilidad Torre Quattro se ubica como el competidor más fuerte*** en base a su estrategia específica y ***seguimiento adecuado*** con el cliente, además de poseer la ***mejor oferta económica***
Competidores directos (Torres de oficinas construidas)	Dentro de los competidores de Torres de oficinas ya establecidas ***Torre Futra se ubica como principal competidor bajo análisis de desempeño y comerciabilidad*** respectivamente, ***se destaca los valores agregados*** como la ***plaza comercial*** e ***interconexión con 2 hoteles***, además de la ***excelente negociación*** para el cierre de negocio con sus clientes
Agrisal como importante grupo desarrollador	***Torre Futura y Torre Quattro pertenecen al grupo de Agrisal***, destacando como ***principal competidor en el mercado vs Simco.*** Es importante reconocer que ***Millennium Plaza posee diferentes ventajas competitivas*** gracias a su ***concepto de complejo mixto***, sin embargo, debe mantenerse con principal atención ante los principales competidores para poder posicionarse en el mercado objetivo

Contáctenos

Tel: (503) 2500 5999
info@marketingplus.com.sv

www.marketingplus.com.sv

Anexo 8: Accionista relevante de la sociedad Titularizadora

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que al seis de octubre de dos mil veintiuno, la sociedad Regional Investment Corporation, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Ricorp, S.A. de C.V., se encuentra registrada en nuestra nómina de accionistas con la siguiente participación accionaria:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Monto de participación
Ricorp, S.A. de C.V.	1,199,999	99.9999%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, el día 06 de octubre de 2021.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

DOY FE: de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, quien es de sesenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, financista, con domicilio en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Salvadoreño número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero - ocho. Antiguo Cuscatlán, a los seis días del mes de octubre de dos mil veintiuno.

CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 9: Informe de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A.

Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2021 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A. son los siguientes:

- La estructura accionaria de Ricorp Titularizadora sigue sin cambios respecto al año pasado, manteniendo a la fecha la siguiente estructura:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Porcentaje de participación
Ricorp S.A. de C.V.	1,199,999	99.9999 %
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	0.0001%
Total	**1,200,000**	**100%**

- La Junta General Ordinaria de Accionistas sesionó una vez durante el año, el día 18 de febrero de 2021, y contó con un quórum de participación del 100%. Cabe mencionar que no hubo Junta General Extraordinaria de Accionistas en el año 2021.

- La Junta Directiva al cierre de 2021 quedó configurada de la siguiente forma:

Junta Directiva 2019-2022	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle*
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Vacante
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy

* Modificación según credencial inscrita en el Registro de Sociedades en fecha 16 de octubre de 2020.

- La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2020, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 21 sesiones de Junta Directiva.

- En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:
    - Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
    - Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
    - Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

- En el año 2021, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación sobre prevención de lavado de dinero y activos, en las cuales participó el Oficial de Cumplimiento, el Encargado de la Unidad de Riesgo y la Gerencia Legal. Por otro lado, el Encargado de la Unidad de Riesgo asistió a capacitaciones en materia de Gestión Integral de Riesgos y, dada la entrada en vigencia de la Ley Bitcoin, el Encargo de la Unidad de Riesgo, el Analista Financiero, la Analista Legal y la Gerente de Administración y Operaciones asistieron a una capacitación sobre dicha ley. Asimismo, en el mes de agosto y septiembre la Gerente Legal, la Analista Legal y el Encargado de la Unidad de Riesgo asistieron al Programa de Formación en Regulación Financiera impartido por el Banco Central de Reserva.

  Por su parte, cada uno de los asistentes a las capacitaciones hicieron del conocimiento el contenido de las capacitaciones al personal de la Titularizadora.

- La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

- Dando cumplimiento a lo establecido en la NRP-11, Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles, Ricorp Titularizadora, a través de su Comité de Riesgo y Encargado de la Unidad de Riesgos, realizó labores de levantamiento de procesos y actualización de políticas internas, las cuales fueron aprobadas por la Junta Directiva. Lo anterior, con el objetivo de mejorar la administración integral de riesgos de la entidad, permitiendo la identificación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta la Titularizadora y los Fondos de Titularización que ésta administra.

- Los Comités de Riesgo, Auditoría y Prevención de Lavado de Dinero han sesionado conforme las políticas internas.

- El principal Hecho Relevante de Ricorp Titularizadora en este período y que además se informó a la Bolsa de Valores y el mercado, fue la celebración de Junta General Ordinaria de Accionistas.

- Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de comunicación o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

- En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2021 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la "Política de Ética y Conducta" de dicha entidad. Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Anexo 10: Certificación del accionista relevante del Administrador del Inmueble.

Yo, Adriana María Cuestas de la Gasca, en mi calidad Apoderada General Judicial de la Sociedad Inversiones Simco, Sociedad Anónima de Capital Variable, hago de su conocimiento que a esta fecha existe en nuestra nómina de accionistas solo un accionista con participación social de más del 10% en Inversiones Simco, S.A. de C.V, el cual detallo a continuación:

Accionista	**Participación**	
	Cantidad de acciones	**Porcentaje de participación**
SIMCORP, S.A.	22,234,696	99.999991 %

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que Inversiones Simco, Sociedad Anónima de Capital Variable en su calidad de originador y futuro administrador del inmueble, a esta fecha no existe relación de propiedad o comercial con otros participantes del proceso de titularización, excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión, existiendo únicamente administración en común con la Sociedad Titularizadora.

San Salvador, 23 de octubre de 2017.

ADRIANA MARIA CUESTAS DE LA GASCA
APODERADA GENERAL JUDICIAL
INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.

INVERSIONES SIMCO

ADRIANA MARIA CUESTAS DE LA GASCA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 11: Clasificación de Riesgo

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA

Informe de clasificación de riesgo

Sesión Extraordinaria N° 6012022 del 01 de marzo de 2022.
Información financiera no auditada a diciembre de 2021.

Contactos: Marco Orantes Mancía — Analista Sénior — morantes@scriesgo.com
Gary Barquero Arce — Gerente General — 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 a diciembre 2020 y no auditada a diciembre de 2021.

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 Calificadora 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 generó 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 económica podría 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 de 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 construye 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 en 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 es evaluado periódicamente 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 por la venta y arrendamiento del inmueble. 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 USD30,000,000.00
Valores:	3,000
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:	• 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	USD20,000,000.00 a diciembre de 2021

4. Hecho relevante

El día 16 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo, de forma unánime acordó autorizar el monto fijo de la emisión por un monto adicional de USD10,000,000.00, haciendo un total del monto de la emisión de USD30,000,000.00.

El monto adicional de USD10,000,000.00, una vez colocado y liquidado, será utilizado para atender necesidades transitorias de liquidez y el financiamiento parcial de la construcción de la fase I del proyecto.

5. CONTEXTO ECONÓMICO

5.1 Análisis de la plaza

Con una buena gestión de la pandemia (70% de la población con una dosis, y 65% con dosis completa), un buen desempeño de las exportaciones, remesas familiares resilientes que impulsan el consumo doméstico, así como un sistema bancario líquido, solvente y con adecuadas provisiones para pérdida esperada; El Salvador ha avanzado a una rápida reactivación económica después de la

contracción económica del 2020. Los desafíos de un alto endeudamiento, déficits fiscales recurrentes y una inflación con tendencia creciente, podrían ralentizar el crecimiento a mediano plazo en el transcurso de 2022.

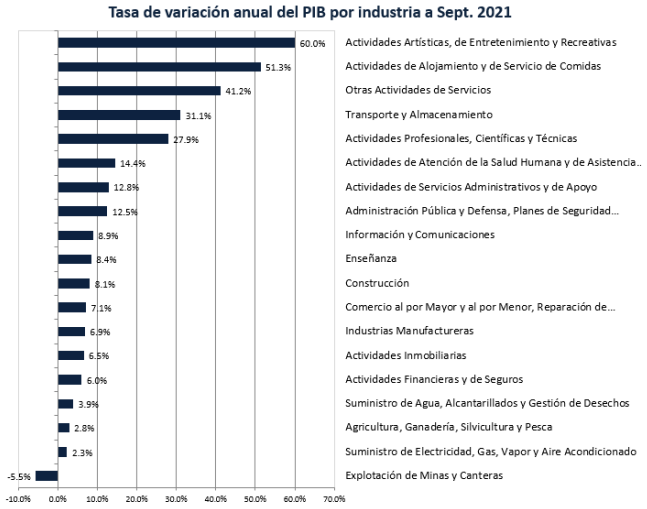
El posicionamiento del partido Nuevas Ideas (NI) en la asamblea legislativa; otorgó al Ejecutivo mayor flexibilidad para ejecutar acciones de manera expedita, entre las que revisten importancia: la aprobación de la Ley Bitcoin; la presentación del anteproyecto de reforma a la Constitución de La República, modificaciones a la Ley de Creación del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES); y un potencial reforma al sistema de pensiones, entre otras.

El modesto crecimiento económico de las últimas dos décadas se profundizó debido al confinamiento y movilidad reducida para evitar contagios masivos por COVID-19. Los recursos económicos destinados a la atención sanitaria y de alivio económico, la creciente dependencia del financiamiento de corto plazo, y una reducida recaudación fiscal entre los meses de abril y agosto de 2020, agudizaron el déficit fiscal y el incremento de la deuda pública. Lo anterior podría dificultar la obtención de financiamiento a través del mercado local y el acceso a los mercados de deuda internacional. Las negociaciones en curso entre el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Gobierno buscan concretar un acuerdo económico hasta por USD1,400 millones para reconfiguración de deuda y refuerzo presupuestario.

Como medida para la recuperación de la actividad económica, el Gobierno estructuró el Fideicomiso para la Recuperación Económica de las Empresas Salvadoreñas (FIREMPRESA); por un monto de USD600 millones. También, se aprobó un incremento al salario mínimo del 20%. El Salvador continuó diversificando la matriz energética y efectuando avances en proyectos de infraestructura pública, entre estos: la renovación vial en el área de San Salvador, el viaducto Francisco Morazán, periférico Claudia Lars, inversiones en la red hospitalaria, el tren del pacífico cuyo estudio de factibilidad fue adjudicado al consorcio coreano SOOSUNG Engineering; entre otros proyectos.

5.1 Producción nacional

Durante el tercer trimestre de 2021, la economía salvadoreña registró un crecimiento del 11.7% interanual, exhibiendo una consolidación de la recuperación tras los efectos derivados de la pandemia en curso. Estos resultados reafirman el pronóstico de crecimiento del Banco Central de Reserva (BCR) de 10.3% para 2021 y genera expectativas favorables para alcanzar un crecimiento del 4.0% en 2022.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del BCR, datos disponibles a septiembre 2021

5.2 Finanzas públicas

A septiembre 2021, los ingresos corrientes del Sector Público No Financiero (SPNF) registraron un saldo de USD5,242.0 millones y un crecimiento anual de 25.3%, explicado por una mejor recaudación de ingresos tributarios producto de la recuperación de los sectores de entretenimiento y turismo, así como el crecimiento de las remesas que influyen en la demanda interna. Por su parte, el gasto total (USD5,979 millones) creció en 13.5%, determinado por la partida en gasto corrientes. De acuerdo con la ley de presupuesto 2022, el déficit propuesto asciende al 4.5% del PIB, un porcentaje elevado, si se tiene en cuenta el alto costo de las fuentes de financiamiento de corto plazo.

Perfil de la Deuda SPNF (USD)	2017	2018	2019	2020	Sept-20 (L9M)	sept-21 (L9M)
Deuda Interna	9,193.5	9,217.0	9,629.7	10,739.7	10,812.6	11,139.6
Deuda Externa	2,823.5	3,175.0	3,048.0	3,395.4	3,381.9	3,448.5
Deuda mediano y largo plazo	**12,017.0**	**12,392.0**	**12,677.7**	**14,135.1**	**14,194.5**	**14,588.1**
LETES (valor precio)	700.2	770.7	936.1	1,315.1	1,390.8	1,251.1
CETES	-	-	-	645.8	645.8	1,020.4
Deuda corto plazo	**700.2**	**770.7**	**936.1**	**1,960.9**	**2,036.6**	**2,271.5**
Deuda Previsional	**4,573.6**	**4,921.5**	**5,264.8**	**5,555.9**	**5,467.6**	**5,733.4**
Deuda total	**17,290.8**	**18,084.2**	**18,878.6**	**21,651.9**	**21,698.7**	**22,593.0**
Deuda total % del PIB	*69.2%*	*69.2%*	*69.9%*	*85.8%*	*85.9%*	*82.1%*
PIB a precios corrientes	**24,979.2**	**26,117.4**	**27,022.6**	**25,245.6**	**25,259.8**	**27,523.1**

**PIB estimado por el Ministerio de Hacienda (MH)*
Fuente: Elaboración propia con Informe Mensual del Perfil de la Deuda del MH.

La deuda total registró USD22,593.0 millones, que representó el 82.1% del PIB. El Ministerio de Hacienda reportó un saldo en LETES de USD1,251.1 millones y en CETES de USD1,020.0 millones. La reconversión de las obligaciones de corto a largo plazo, ayudaría a liberar presiones de liquidez en la ruta hacia una recuperación post-Covid19.

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

5.3 Comercio exterior

A diciembre 2021, las exportaciones registraron un crecimiento del 31.8% (+USD1,600.0 millones). Según el BCR, este porcentaje resultó mayor en 6.8pp al pronóstico de la CEPAL, lo que refleja una fuerte recuperación del sector exportador en el país. Los sectores que lideraron el crecimiento de las ventas al exterior fueron: maquila (+40.8%) y la industria manufacturera que incluye productos alimenticios, de caucho y plástico (+30.9%). Por su parte, las importaciones también crecieron en 47.1%. El crecimiento de los bienes de consumo (34.8%), capital (52.1%) y la materia prima utilizada para la producción (55.4%), brinda señales que confirman la recuperación económica.

5.4 Inversión extranjera directa (IED)

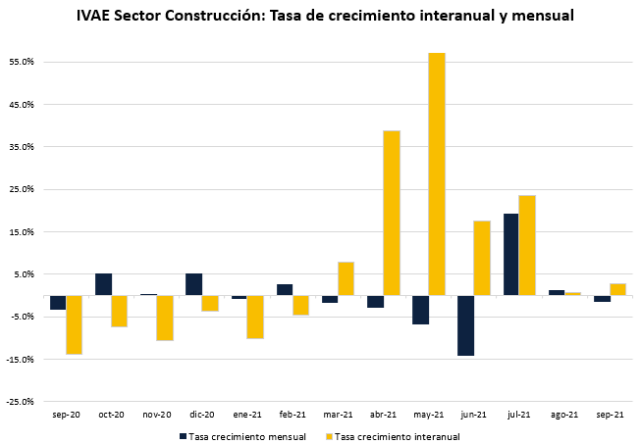
Los flujos de inversión extranjera directa exhiben un ritmo positivo, el resultado acumulado hasta septiembre 2021 alcanzó USD408.9 millones, un 43.5% más comparado con 2020. Este incremento se explica por ganancias de empresas extranjeras reinvertidas en el país, así como el aumento en la importación de bienes de capital sobre todo para proyectos de generación energética y construcción privados como públicos. Panamá con USD168 millones, España con USD122 millones y EEUU con USD178 millones fueron los principales países con mayor flujo de inversión.

5.5 Remesas familiares

A diciembre de 2021, las remesas familiares exhibieron un crecimiento anual del 26.8% y alcanzaron un acumulado de USD7,517 millones (27.3% del PIB). Las remesas impulsan el consumo local sobre todo en las zonas rurales donde existe mayor tasa de desempleo y subempleo. La reducción en la tasa de desempleo latino ha favorecido el incremento en el flujo desde Estados Unidos, con la renovación del TPS hasta diciembre 2022. El Gobierno de EEUU, a través del proyecto para el desarrollo de triángulo norte (inversión: USD4,000 millones); busca minimizar la migración; escenario que a futuro podría sensibilizar el flujo y dependencia de las remesas en la economía salvadoreña.

6. SECTOR INMOBILIARIO y CONSTUCCIÓN

Para el 2022, el sector de la construcción espera consolidar una recuperación sostenida que inició en 2021, a partir de la reapertura económica, impulsado con proyectos de la empresa privada y el sector público que según Casalco[1] rondan USD1,400.0 millones (en un periodo de 3 años). Así como avances sobre el proyecto de Ley de Inclusión Habitacional. En el área tecnológica existe un creciente interés en la información de la tecnología de modelado de información de construcción (BIM por sus siglas en inglés), para el desarrollo de especificaciones más completas en la fase constructiva buscando ahorros y eficiencia en todos los campos de la construcción.



Fuente: Elaboración propia con datos a septiembre 2021 del Banco Central de Reserva

En el sector inmobiliario, el descenso en el consumo, medidas de distanciamiento en las empresas, pérdida de empleo, modalidad de teletrabajo, y la recuperación en diferentes fases de los sectores productivos continúa generando un estrés en el mercado de oficinas, centros comerciales y a hostelería. Sin embargo, se prevé que el impacto sea coyuntural, y se recupere en la medida la actividad económica retorne a niveles normales, favorecería una recuperación gradual de las tasas de ocupación. Por su parte, el alquiler residencial está en crecimiento por la brecha entre oferta y demanda, debido al déficit habitacional de interés social, inmuebles de conceptos integrados, y el enfoque de los desarrolladores por fortalecer los segmentos premium.

A septiembre de 2021, el sector construcción presenta una notable recuperación (+15.0%) desde la caída del 15.3% registrado al cierre de 2020. Mientras que el sector inmobiliario creció en 9.0% desde -6.0% en el periodo antes señalado. En conjunto ambos sectores registraron un aporte al acumulado al PIB del 13.9%, es decir USD2,576.8 millones hasta septiembre 2021.

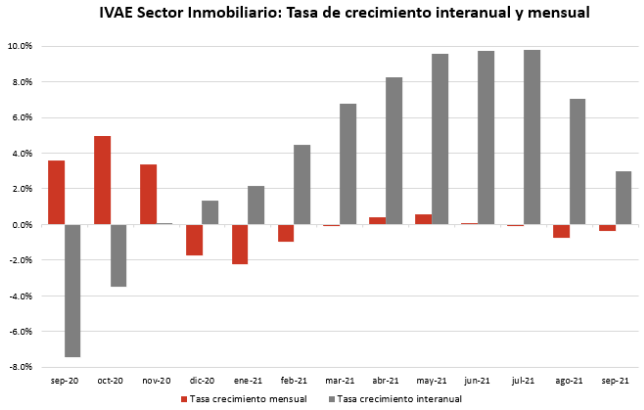
La construcción junto a las actividades inmobiliarias y sus vínculos directos con diferentes sectores productivos, entre estos: comercio, industria, transporte, turismo y banca; podría generar un efecto positivo en la economía debido a la magnitud de sus procesos, la capacidad de formación bruta de capital fijo y la dinámica que imprime en otros sectores. Para 2022, la región latinoamericana proyecta un

[1] Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (Casalco)

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936
Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936
San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

crecimiento cercano al 9.6% en el sector construcción. Localmente el sector espera crecer un 4.0%. El buen desempeño del sector resulta estratégico para el crecimiento de la economía del país, debido a la dinámica de la cadena de valor.



Fuente: Elaboración propia con datos a septiembre 2021 del Banco Central de Reserva

El sector de construcción espera una serie de proyectos gubernamentales, entre ellos el nuevo corredor de Los Chorros, la finalización de los tres tramos del bypass de San Miguel, así como la construcción de infraestructura de esparcimiento. Esos proyectos tendrán una inversión superior a los USD400 millones. Además, el Ejecutivo está estructurando proyectos estratégicos de logística, que incluyen la ampliación de las terminales de pasajeros y carga del aeropuerto internacional de El Salvador, los planes para la construcción de un aeropuerto en la zona oriental, el denominado tren del Pacifico, así como un ferry entre El Salvador y Costa Rica que contribuirán a incrementar el volumen de negocio entre sus socios comerciales en la región.

7. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. Ricorp Titularizadora, S. A. recibió la autorización por parte de la Superintendencia el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. El inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011. La Titularizadora está autorizada para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante actividades de estructuración, estudios de factibilidad, de titularización, colocación y administración de las emisiones.

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

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada, las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo son continuamente actualizadas, y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de Ricorp en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento periódico a áreas como: i) La administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos, ii) El cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta, iii) la verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría, iv) Comité de construcción, el cual es especializado en la gestión del desarrollo de los proyectos de construcción a través de los Fondos de Titularización de Inmuebles, la toma de decisiones es estrictamente relacionada a los proyectos de infraestructura. Entre las funciones está: la revisión de los informes de obra, financiero, legal, de comercialización, así como el avance y detalle de los mismos. Además, tiene como función analizar la parte técnica de la obra, así como la aprobación de órdenes de cambio, v) para la gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.

La Titularizadora tiene una amplia experiencia administrando fondos de titularización de flujos futuros y de activos inmobiliarios, de estos últimos figuran: i) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millenniun Plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno; iii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y iv), Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. La Titularizadora cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

8. PROCESO DE TITULARIZACION

Mediante contrato de permuta a título oneroso el originador trasfirió al Fondo de Titularización el inmueble y permisos. Mientras que por contrato de cesión de derechos cedió los planos y derechos y demás especialidades constructivas.

Una vez fue integrado el Fondo, la titularizadora emitió inicialmente valores de titularización-títulos de participación por USD12.05 millones, por medio de una Bolsa de Valores, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El pago de dividendos de los valores de titularización estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del originador y de la titularizadora.

La estructura de la emisión se presenta a continuación:



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

8.1 Componentes de la estructura

Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Estructurador: Ricorp Titularizadora, S.A.

Emisor: La Titularizadora con cargo al Fondo.

Sociedad de titularización: Ricorp Titularizadora, S.A.

Patrimonio de la titularización: independiente del Originador.

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.

Cuenta discrecional: Cuenta de depósito bancaria abierta por el Fondo de Titularización en los bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas.

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 utilizado 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.

La clasificadora analizó los riesgos que podrían causar que el proyecto inmobiliario no se complete en los tiempos requeridos, así como los estándares de desempeño asumidos para el perfil de deuda adquirido durante el período de operación. Los riesgos de construcción, la estructura de costos, el riesgo de retraso, el respaldo de liquidez interna y externa del fondo, riesgo legal, los términos del contrato durante las fases de construcción y el contrato de permuta titularización y cesión de derechos patrimoniales son algunos de los aspectos analizados. La fase de construcción sostuvo una suspensión temporal de cuatro meses, situación que hizo replantear los tiempos de finalización de la obra y demorar los avances de comercialización.



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

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

Empresa constructora

La trayectoria de la empresa constructora es un mitigante para los riesgos en las etapas de construcción, dado la experiencia comprobada que tiene operando en El Salvador.

Cuenta con una alta diversificación en servicios de construcción los cuales ha concluido de manera exitosa. Entre el tipo de construcciones desarrolladas se observan: agencias bancarias, centros educativos, centros comerciales, oficinas, urbanizaciones, residenciales, infra estructura vial, hidráulica, estadios, parques, silos de almacenamiento, fábricas de producción, tanto para empresas privadas como gubernamentales.

Avance del proyecto
Fase I

El 27 junio de 2018, se dio la orden de inicio para la construcción de la fase I del proyecto, el plazo de ejecución tendría una duración de 24 meses. Sin embargo, debido a los acontecimientos recientes ocasionados por la pandemia, el plazo se alargó. Para mitigar los riesgos de construcción el proyecto cuenta con un seguro contra todo riesgo de construcción con Aseguradora Agrícola Comercial S.A (ACSA); por un valor de USD83.2 millones; con fecha de emisión del 10 de octubre 2017.

De acuerdo con el análisis de supervisión, el avance físico de obra gris del proyecto reflejó un 100% versus el real proyectado de 100% a junio de 2021. El tiempo transcurrido desde la orden de inicio fue de 1,084 días. El contrato de liquidación de obra gris se encuentra en proceso de liquidación. La nueva fecha de inauguración fue reprogramada para el mes de abril de 2022.

Sin embargo, el avance físico general de la obra con las subcontrataciones de todas las especialidades es de 84% a diciembre de 2021. Los avances programados y reales se han modificado debido a la reprogramación de algunos contratos, entre estos: acabados, instalaciones eléctricas y planta de tratamiento). La suspensión de labores entre finales de marzo y principios de julio de 2020 en línea con las medidas sanitarias implementadas por el Gobierno para reducir los contagios por COVID-19, originó retrasos en la culminación programada previo a la pandemia. Esto implicó cambios necesarios en las proyecciones estimadas en un inicio.

Comercialización

El Fondo mantiene un nivel de comercialización moderado, esto en consideración al entorno operativo debilitado por el virus. Al término del 2021, el nivel de comercialización del inmueble por tipo de uso (comercios, oficinas y ventas); es de 54.3%. 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

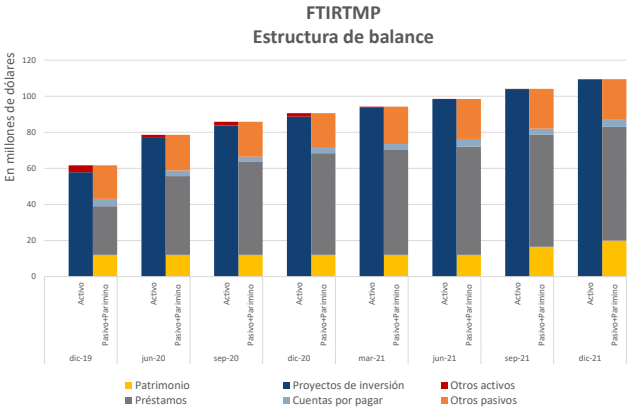
Estructura financiera

Al término del 2021, el Fondo acumuló recursos en activos por USD109.4 millones, determinados por las inversiones en inmuebles que representaron más del 99.9% de los activos, dicho valor se expandió en 20.8% respecto al observado en 2020. El 0.01% 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 Torre Millennium Plaza, donde adquiere relevancia la infraestructura, el terreno, y en menor medida figuran los planos, permisos y diseños.

Los pasivos continúan en aumento (diciembre de 2021: +13.9%), fundamentado principalmente por el incremento del financiamiento bancario, cuyo saldo desembolsado al finalizar el 2021 es del 100.0% del total requerido para el proyecto.

A diciembre de 2021, el patrimonio continúa determinado por el inmueble, contratos y planos que el Originador ha trasferido al Fondo en estricto apego con la normativa vigente. La emisión inicial 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.

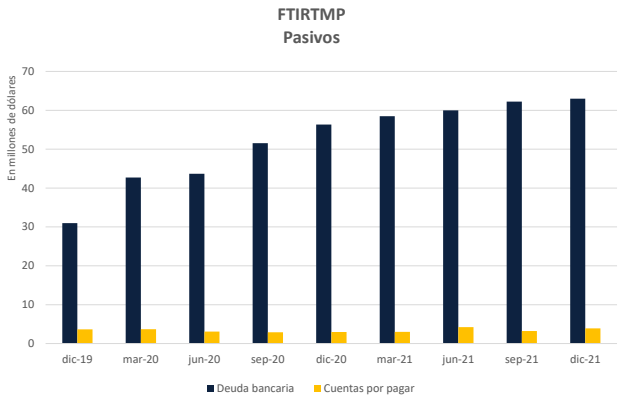
Adicionalmente, entre julio y diciembre de 2021 el Fondo completó la colocación de series adicionales (USD7,950,000.00) completando el monto fijo de la emisión por USD20,000,000.00. Debido a la crisis sanitaria, los costos fueron afectados por factores no controlados por el Fondo. En este sentido, para atender los incrementos inesperados la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo, a solicitud de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, acordó en diciembre de 2021 aumentar el monto fijo de la emisión en USD10,000,000.00, para totalizar un monto fijo de USD30,000,000.00



Fuente: Estados financieros auditados del Fondo

Endeudamiento

Los documentos por pagar acumularon un saldo por USD3.9 millones a diciembre de 2021, (diciembre 2020: USD3.0 millones). El descenso de las cuentas por pagar es explicado por los reintegros efectuados al Originador.



Fuente: Estados financieros auditados del Fondo

A diciembre de 2021, la deuda financiera bancaria ascendió a USD63.0 millones, representando el 57.6% del balance y el 70.4% de la estructura de deuda. Los administradores han iniciado el proceso de evaluar alternativas de financiamiento con entidades financieras, esto con el objetivo de reestructurar la deuda vigente trasladándola a un mayor plazo. A nuestro criterio, el tiempo estimado de análisis es oportuno en consideración a la finalización del periodo de gracia de la deuda actual (agosto 2022).

Desembolsos de préstamos
(En USD)

fecha	Flujos bancarios	Banco Davivienda	Banco Agrícola	Banco Industrial	Préstamo Acumulado	% Acumulado
sep-18	9,765,000	4,882,500	4,882,500		9,765,000	15.5%
oct-18	2,016,000	1,008,000	1,008,000		11,781,000	18.7%
nov-18	1,260,000	630,000	630,000		13,041,000	20.7%
dic-18	1,575,000	787,500	787,500		14,616,000	23.2%
ene-19	1,260,000	630,000	630,000		15,876,000	25.2%
mar-19	2,205,000	1,102,500	1,102,500		18,081,000	28.7%
jun-19	945,000	472,500	472,500		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%
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%
jun-20	976,500	976,500			43,690,500	69.4%
jul-20	4,126,500	1,575,000	2,551,500		47,817,000	75.9%
ago-20	882,000	441,000	441,000		48,699,000	77.3%
sep-20	2,835,000	1,417,500	1,417,500		51,534,000	81.8%
oct-20	1,575,000	787,500	787,500		53,109,000	84.3%
nov-20	1,575,000	787,500	787,500		54,684,000	86.8%
dic-20	1,638,000	819,000	819,000		56,322,000	89.4%
ene-21	2,148,000	1,074,000	1,074,000		58,470,000	92.8%
may-21	1,530,000	765,000	765,000		60,000,000	95.2%
jul-21	750,000	750,000			60,750,000	96.4%
sep-21	1,500,000			1,500,000	62,250,000	98.8%
dic-21	750,000	750,000			63,000,000	100.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Los niveles de apalancamiento mostrarán mejoras 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

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

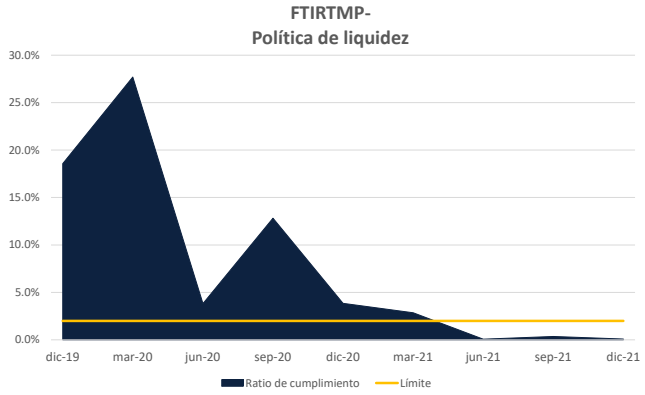
Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

entorno económico debilitado por efectos del COVID-19, y la incertidumbre del sector en la etapa post pandémica.

Liquidez

La métrica de liquidez fue del 0.1%; su comportamiento ha estado en función de las necesidades de capital de trabajo para avances constructivos de obra gris y acabados. 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.

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 aseguraron la venta aproximada 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 (USD30,000,000.00) según los términos acordados en el contrato de titularización.

Rentabilidad

A diciembre de 2021, el Fondo presenta flujos derivados de preventas por un monto de USD21.4 millones. Actualmente se registra un 100% en el nivel de cumplimiento de lo proyectado. 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

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

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"

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

Anexo

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza												
Balance General	dic-19	%	dic-20	%	mar-21	%	jun-21	%	sep-21	%	dic-21	%
ACTIVO												
Efectivo y Equivalentes	2,237,062	3.4%	462,887	0.5%	344,649	0.4%	8,151	0.0%	57,782	0.1%	18,508	0.0%
Inversiones financieras	0		0				0					
Cuentas por Cobrar	15,124	0%	1,460,147	2%	22,695	0%	32,635	0.0%	49,674	0.0%	52,730	0.0%
Inversión en Inmuebles	61,703,575	94%	88,658,637	98%	93,871,747	100%	98,444,158	100.0%	103,972,496	99.9%	109,375,347	99.9%
Otros Activos	1,972,490	3%	18,028	0%								
TOTAL ACTIVO	**65,928,251**	**100%**	**90,599,699**	**100%**	**94,239,091**	**100%**	**98,484,944**	**100.0%**	**104,079,952**	**100.0%**	**109,446,585**	**100.0%**
		0%										
PASIVO												
Préstamo CP	30,996,000	47%	56,322,000	62%	58,470,000	62%	60,000,000	60.9%	62,250,000	59.8%	63,000,000	57.6%
Préstamo LP												
Depósitos en Garantía Arrendamientos	26,212	0%	31,907	0%	40,036	0%	39,439	0.0%	79,538	0.1%	80,544	0.1%
Ingresos diferidos	18,380,348	28%	18,683,748	21%	19,983,748	21%	21,414,348	21.7%	21,414,348	20.6%	21,414,348	19.6%
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	3,643,473	6%	2,993,278	3%	2,997,401	3%	4,238,902	4.3%	3,232,977	3.1%	3,900,904	3.6%
Otros pasivos y cuentas por Pagar	832,217	1%	518,765	1%	697,906	1%	742,255	0.8%	553,090	0.5%	1,049,112	1.0%
Excedentes acumulados del Fondo	0	0%	0	0%	0	0%		0.0%	0	0.0%	1,678	0.0%
TOTAL PASIVO	**53,878,251**	**82%**	**78,549,699**	**86.7%**	**82,189,091**	**87%**	**86,434,944**	**87.8%**	**87,529,952**	**84.1%**	**89,446,585**	**81.7%**
PATRIMONIO												
Títulos de Participación	12,050,000	18%	12,050,000	13%	12,050,000	13%	12,050,000	12.2%	16,550,000	15.9%	20,000,000	18.3%
TOTAL PATRIMONIO	**12,050,000**	**18%**	**12,050,000**	**13%**	**12,050,000**	**13%**	**12,050,000**	**12.2%**	**16,550,000**	**15.9%**	**20,000,000**	**18.3%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**65,928,251**	**100%**	**90,599,699**	**100%**	**94,239,091**	**100%**	**98,484,944**	**100.0%**	**104,079,952**	**100.0%**	**109,446,585**	**100.0%**

Fuente: Estados Financieros del Fondo

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

Anexo 12: Certificación del accionista relevante del Representante de Tenedores.

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador, 24 de octubre de 2017

Licenciado
José Carlos Bonilla
Director Ejecutivo
RICORP Titularizadora, S.A.
Presente.

Estimado Licenciado Bonilla

Por este medio se hace de su conocimiento que al 23 de octubre de 2017 existe en nuestra nómina de accionistas solo una sociedad con mas del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de ***LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa Corredores de Bolsa***, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	**PARTICIPACION %**
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99.00%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ing. Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange and Trading Company**

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA,** a esta fecha no existe relación ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa Corredores de Bolsa