



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

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Balances Generales del Fondo
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo
Notas a los Estados Financieros

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2022, el estado de determinación de excedentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero (Véase nota 3.2).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro dictamen. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 3.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros del Fondo, los cuales están preparados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, estas son una base de contabilidad de uso específico para Fondos de Titularización en El Salvador, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador.

Cuestiones (asuntos) claves de la auditoría

Las cuestiones (o asuntos) claves de la auditoría son aquellas que, según el juicio profesional del auditor, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Activos en Titularización largo plazo	
Véase nota 9, nota 18 y nota 19 a los estados financieros	
Asunto o aspecto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta activos en titularización de largo plazo por un saldo de US\$70,000,000, que corresponde a inmuebles terminados, que actualmente se encuentran en arrendamiento. El financiamiento para la construcción del inmueble, fue obtenido mediante la colocación de emisión de Valores de Titularización (títulos de participación) por US\$20,570,000.00 y préstamos obtenidos con instituciones bancarias o de crédito a largo plazo por un monto de US\$39,713,888.96 al 31 de diciembre de 2022.	Se efectuó proceso de confirmaciones externas para determinar la existencia de los saldos registrados en el pasivo al 31 de diciembre de 2022, asimismo se obtuvo valúo realizado por perito valuador independiente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero; para ello se tomó de base los asuntos de cumplimiento para registro contable dispuestos en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros del Fondo

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo, de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si el órgano de la administración de la sociedad Titularizadora haciendo uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos o contratos suscritos para dicho Fondo, acuerde la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.

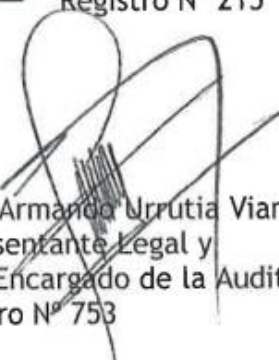
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Gobierno del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fondo, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



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


Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753



San Salvador, 7 de febrero de 2023.

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

Balances Generales del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Efectivo (nota 4)	US\$	50,860.19	9,850.77
Bancos (nota 4)		3,370,881.06	4,391,007.78
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		226,844.08	158,731.54
Impuestos (nota 7)		2,467.26	3,447.58
Gastos pagados por anticipado (nota 8)		<u>355,646.87</u>	<u>70,940.02</u>
Total del activo corriente		<u>4,006,699.46</u>	<u>4,633,977.69</u>
Activo no corriente:			
Activos en titularización largo plazo (nota 9)		<u>70,000,000.00</u>	<u>68,000,000.00</u>
Total del activo	US\$	<u><u>74,006,699.46</u></u>	<u><u>72,633,977.69</u></u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 11)	US\$	-	11,584.45
Comisiones por pagar (nota 13)		200.00	200.00
Cuentas por pagar (nota 14)		84,290.20	667,151.04
Obligaciones por garantía (nota 12)		37,932.09	30,842.87
Otras cuentas por pagar (nota 13)		366,843.34	249,215.50
Impuestos y retenciones por pagar (nota 16)		54,696.41	63,498.13
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 18)		<u>1,746,405.57</u>	<u>2,947,896.88</u>
Total del pasivo corriente		<u>2,290,367.61</u>	<u>3,970,388.87</u>
Pasivo no corriente:			
Ingresos diferidos (nota 17)		2,227.32	2,227.32
Obligaciones financieros largo plazo (nota 18)		38,213,888.96	39,355,555.64
Depósitos en garantía recibidos de largo plazo (nota 12)		<u>706,737.56</u>	<u>671,354.39</u>
Total del pasivo no corriente		<u>38,922,853.84</u>	<u>40,029,137.35</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:			
Reservas de excedentes anteriores		13,090.37	(397,117.44)
Excedentes del ejercicio (nota 20)		<u>3,849,353.63</u>	<u>2,259,718.47</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u>3,862,444.00</u>	<u>1,862,601.03</u>
Total del pasivo		<u><u>45,075,665.45</u></u>	<u><u>45,862,127.25</u></u>
<u>Patrimonio:</u>			
Participaciones:			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 19)		20,570,000.00	20,570,000.00
Patrimonio restringido:			
Ganancias no realizadas (nota 20)		<u>8,361,034.01</u>	<u>6,201,850.44</u>
Total del patrimonio		<u>28,931,034.01</u>	<u>26,771,850.44</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u><u>74,006,699.46</u></u>	<u><u>72,633,977.69</u></u>
Cuentas de orden y de control deudoras:			
Valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	US\$	<u>61,177,000.00</u>	<u>61,177,000.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras:			
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	US\$	<u>61,177,000.00</u>	<u>61,177,000.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 53 son parte integral de los estados financieros.

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

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:			
Ingresos de operación y administración (nota 30)	US\$	9,585,368.31	7,915,026.45
Ingresos por inversiones		27,198.56	23,666.03
Otros ingresos		35,770.92	166,899.96
Ganancia por ajuste de valorización de bienes inmuebles		<u>2,159,183.57</u>	<u>6,201,850.44</u>
Total ingresos		<u>11,807,521.36</u>	<u>14,307,442.88</u>
Egresos:			
Gastos de administración y operación:			
Por administración y custodia		194,716.16	142,774.37
Por clasificación de riesgo		14,000.00	14,000.00
Por auditoría externa y fiscal		3,996.38	3,641.39
Por servicios de valuación		3,107.50	-
Por seguros		101,941.13	79,914.20
Por honorarios profesionales		560,860.73	430,230.30
Por impuestos y contribuciones		40,938.27	43,276.91
Gastos por activos inmuebles titularizados		2,467,998.26	3,315,813.39
Gastos de personal		<u>328.00</u>	<u>843.52</u>
Total gastos de administración y operación		3,387,886.43	4,030,494.08
Gastos financieros:			
Gastos por obligaciones con instituciones bancarias o de crédito (nota 18)		2,328,268.74	1,808,007.11
Otros gastos:			
Otros gastos (nota 26)		<u>82,828.99</u>	<u>7,372.78</u>
Total gastos		<u>5,798,984.16</u>	<u>5,845,873.97</u>
Excedente del ejercicio	US\$	<u>6,008,537.20</u>	<u>8,461,568.91</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 53 son parte integral de los estados financieros.

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

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	US\$ 3,849,353.63	2,259,718.47
Ganancias no realizadas	<u>2,159,183.57</u>	<u>6,201,850.44</u>
Excedente del ejercicio ajustado	6,008,537.20	8,461,568.91
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(68,112.54)	236,162.37
Disminución en impuestos	980.32	51,373.09
Aumento en gastos pagados por anticipado	(284,706.85)	(70,940.02)
Disminución (aumento) en activos en titularización	159,183.57	(3,060.93)
Aumento en ajustes por valorización	(2,159,183.57)	(6,201,850.44)
Disminución en documentos por pagar	(11,584.45)	-
Disminución en comisiones por pagar	-	(10.00)
Disminución en cuentas por pagar	(582,860.84)	(3,413,046.21)
Aumento en obligaciones por garantía	7,089.22	9,359.87
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	117,627.84	(30,115.12)
(Disminución) aumento en impuestos y retenciones por pagar	(8,801.72)	50,716.81
Aumento (disminución) en obligaciones financiera de corto plazo por intereses	231,841.97	(117,496.51)
Disminución en ingresos diferidos	-	(150,823.27)
Aumento en depósitos en garantía recibidos de largo plazo	<u>35,383.17</u>	<u>70,703.35</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación	<u>3,445,393.32</u>	<u>(1,107,458.10)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras de corto y largo plazo	(2,574,999.96)	(1,711,111.08)
Dividendos pagados a tenedores de valores	<u>(1,849,510.66)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(4,424,510.62)</u>	<u>(1,711,111.08)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(979,117.30)	(2,818,569.18)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>4,400,858.55</u>	<u>7,219,427.73</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio (nota 4)	US\$ <u>3,421,741.25</u>	<u>4,400,858.55</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 53 son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 23 de septiembre de 2019, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019 de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019. Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019, de fecha 15 de octubre de 2019, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

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

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

Para efectos de financiar el proyecto de construcción el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto.

Objeto del Fondo de Titularización

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Actividades principales del Fondo de Titularización

Dada la naturaleza del activo a titularizar, se construirá un Centro Comercial, el cual se conformará por un edificio de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, foodcourt, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado.

Como parte de las actividades de administración del Fondo de Titularización, se lleva el control del cumplimiento de las diferentes cláusulas contractuales, así como aspectos regulatorios y contables requeridos en las diferentes disposiciones legales y normativas, además, se administra el cumplimiento de obligaciones económicas adquiridas por el FTIRTPMA.

(Continúa)

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

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, el 24 de septiembre de 2019, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente, se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de Plaza Mundo Apopa.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTPMA que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, dichos títulos fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 24 de octubre de 2019, y posterior a esa fecha se han realizado nuevas emisiones que se detallan en la nota 9 literal c).

Detalle del desempeño del Fondo de Titularización

El Centro Comercial Plaza Mundo Apopa abrió sus puertas al público el 30 de octubre de 2020, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se constituye, inicialmente, en dos inmuebles e incorpora instalaciones modernas, cuenta con dos pasarelas y un túnel que atraviesan la carretera Troncal del Norte para unirse a un parqueo con capacidad para 782 vehículos. El centro comercial se encuentra en la etapa final de adecuación de sus instalaciones.

A partir del año 2022 se están llevando a cabo nuevas inversiones en el inmueble del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa como lo son la adecuación de locales, instalación de rótulos en fachada y la adecuación de bodegas que servirán para brindar un mejor servicio al público.

La estructura legal del Fondo y las características del activo subyacente le brindan respaldo a la emisión.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011. Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva N° JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión N° CD-23/2012, celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, reflejan la aplicación de las normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto Plaza Mundo Apopa. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

(Continúa)

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

En fecha 20 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, por medio de su Comité de Normas en sesión No. CN-17/2021, modificaciones al Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, con vigencia a partir del 6 de enero de 2022, los principales cambios son los siguientes:

Cambios en la denominación de las sub cuentas y cuentas de detalle en las disposiciones generales, catálogo de cuentas y manual de aplicación; cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio de plazo para remisión de aprobación de Estados Financieros anuales, cambio en formato y medio de remisión de información electrónica a la Superintendencia del Sistema Financiero, adición de cuenta y su correspondiente estructura dentro del Patrimonio para registrar las participaciones de los Fondos de Titularización no inmobiliarios e incorporación de capítulo V denominado otras disposiciones referente a sanciones y aspectos no previstos.

Nota (3) Criterios contables utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo.

(Continúa)

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

Al 31 de diciembre, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

3.3 Bases de medición

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

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición, registro y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001; el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ₡8.75 por US\$1.00.

3.5 Corrección monetaria

Los saldos de activos y los pasivos registrados al cierre del período contable en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

3.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

(Continúa)

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

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros se miden a su valor en libros, el detalle es el siguiente:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios.

3.7 Efectivo y equivalentes

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

3.8 Activo titularizado

El activo titularizado (terrenos) se registró contablemente conforme al valor que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construyó en dos inmuebles. En el primer inmueble, se denomina “Inmueble Centro Comercial” donde se construyó el Centro Comercial, el cual se conforma por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios hay locales comerciales, área de bancos, salas de cine, foodcourt, supermercado, un edificio de múltiples niveles para el estacionamiento y otras amenidades. En el segundo inmueble, que se denominó “Inmueble Estacionamiento” que consiste en un estacionamiento privado.

Durante la etapa de construcción del proyecto, el inmueble se contabilizó en el fondo de titularización a su valor de costo o adquisición, posteriormente ha sido reconocido a su valor razonable.

(Continúa)

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

El bien inmueble construido corresponde a la cesión realizada por el originador a través del contrato de permuta del inmueble y cesión de derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y que integran el Fondo de Titularización. El costo de las construcciones incluye el costo de los materiales directos, la mano de obra directa y los costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto. El Fondo reconocerá como gastos, cuando incurra en conceptos de costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse.

El costo del inmueble comprende su precio de adquisición y todos los costos directos del fondo, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse, los cuales incluyen materiales, mano de obra, supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, costos de financiamiento, entre otros, además de todo los costos relacionados hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o alquilarse.

Se registran como bienes inmuebles terminados los activos en titularización destinados para generar rentas o plusvalías o con ambos fines. Dichos activos están registrados como Inmuebles dentro de los Activos en Titularización a Largo Plazo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial los bienes inmuebles terminados han sido contabilizados bajo el modelo de valor razonable, es decir que se medirán a su valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

Los cambios en el valor razonable de los bienes inmuebles terminados que generen ganancias o pérdidas para el fondo de titularización se incluirán en las ganancias no realizadas dentro del patrimonio restringido.

(Continúa)

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

3.9 Estimaciones

Se establecen estimaciones por activos o pasivos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

3.10 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición.

3.11 Impuesto sobre la renta

De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta. En caso de existir diferencias temporarias producidas por la aplicación de políticas contables que difieren de las aplicaciones establecidas en la Ley de Impuesto Sobre la Renta estas son registradas contablemente.

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos de los clientes por los depósitos de arrendamiento o pagos anticipados de arrendamientos del inmueble se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registrarán como ingreso cuando se formalice el contrato de arrendamiento y se realice la entrega de los locales a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por arrendamiento.

(Continúa)

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

3.14 Flujos de efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo del Fondo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento. La base de su elaboración es el efectivo usando el método indirecto.

3.15 Ingresos de operación

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

3.16 Gastos de colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización - Títulos de deuda que se podrán activar y amortizar en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores. Dicho plazo promedio se determinará en función de los montos de cada serie emitida.

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

El Fondo reconocerá como gastos, cuando incurra en conceptos de costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse. También se registrarán como gastos los correspondientes a costos de materiales desperdiciados y otros que no sean atribuibles directamente al costo de la construcción en proceso.

(Continúa)

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

Se registrarán como gastos por activos inmuebles titularizados los gastos necesarios para la conservación de los activos titularizados del Fondo, tales como: gastos de reparación, mantenimientos, servicios básicos, y otros gastos administrativos de los inmuebles que posea el Fondo para su venta o arrendamiento, dichos gastos se registran con base al método de acumulación o devengo.

3.18 Política de distribución de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de distribución: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos una vez al año, en el mes de marzo; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de declaración de dividendos: la junta directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados 12 meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día 31 del mes de marzo, o el siguiente día hábil de cada año; v) Determinación del monto a distribuir: se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 2.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

3.19 Obligaciones por garantías

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

Nota (4) Bancos

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

		<u>2022</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>		US\$ 3,125,710.29
Cuenta corriente discrecional (a)	US\$ 965,129.13	
Cuenta corriente de construcción (b)	731,938.96	
Cuenta corriente colectora (c)	249.30	
Cuenta corriente discrecional -		
Administración de inmuebles (a.i)	199,881.64	
Cuenta Restringida (h)	<u>1,228,511.26</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		187,492.79
Cuenta corriente de construcción - gestión	US\$	
proyecto (d)	<u>187,492.79</u>	
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		57,677.98
Cuenta corriente colectora -		
Estacionamientos (e)	<u>57,677.98</u>	
Total saldo en bancos	US\$	3,370,881.06
Fondo de caja chica (f)		1,000.00
Caja general (g)		<u>49,860.19</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	US\$	<u><u>3,421,741.25</u></u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

		<u>2021</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>	US\$	3,983,977.98
Cuenta corriente discrecional (a)	US\$ 1,106,730.70	
Cuenta corriente de construcción (b)	1,331,938.97	
Cuenta corriente colectora (c)	48,107.53	
Cuenta corriente discrecional - Administración de inmuebles (a.i)	296,785.22	
Cuenta Restringida (h)	<u>1,200,415.56</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		270,308.37
Cuenta corriente de construcción - gestión proyecto (d)	US\$ <u>270,308.37</u>	
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		136,721.43
Cuenta corriente colectora - Estacionamientos (e)	<u>136,721.43</u>	
Total saldo en bancos		4,391,007.78
Fondo de caja chica (f)		1,000.00
Caja general (g)		<u>8,850.77</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	US\$	<u><u>4,400,858.55</u></u>

(a) La función de dicha cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos contenida en el Contrato de Titularización suscrito para dicho Fondo.

(a.i) La cuenta es utilizada para traslado de fondos por administración del inmueble y realización de pagos a proveedores del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

(b) Es la cuenta destinada para recibir los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.

(c) La funcionalidad de esta cuenta es recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- (d) La finalidad de la cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar pagos a los acreedores del Fondo de Titularización relacionados con el proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.
- (e) La finalidad de la cuenta es exclusivamente la colecturía de los fondos provenientes del cobro a clientes por servicios de estacionamiento relacionados con la operación del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.
- (f) El fondo de caja chica tiene como funcionalidad realizar pagos en efectivo del Fondo por gastos menores.
- (g) Corresponde a fondos recibidos por pagos de clientes pendientes de remesar en cuenta corriente colectora, servicios de parqueo en efectivo pendientes de remesar en cuenta corriente del Fondo y montos pendientes de liquidar por parte de administradora de tarjetas de crédito.
- (h) Cuenta bancaria de efectivo en reserva como respaldo para el pago de obligaciones financieras con el Banco como Acreedor Financiero, la cual resguardará el valor de tres cuotas mensuales de servicio de la deuda, en cumplimiento al Contrato de Apertura de Crédito No Rotativo suscrito con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes (a)	US\$	175,866.57	126,416.16
Anticipo a proveedores (b)		2,762.13	-
Otras cuentas por cobrar (c)		15,863.10	4,843.44
Otras cuentas por cobrar a entidades financieras		840.00	840.00
Fondo operativo (d)		17,710.00	17,710.00
Retención IVA por cobrar (e)		11,201.08	6,320.74
Arrendamientos por cobrar		<u>2,601.20</u>	<u>2,601.20</u>
Total cuentas por cobrar	US\$	<u>226,844.08</u>	<u>158,731.54</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- (a) El monto corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes del FTIRTPMA por concepto de arrendamiento de locales, cuota CAM, servicios de energía eléctrica y agua potable, mantenimiento de planta de emergencia, etc.
- (b) El monto corresponde a anticipos a proveedores, que no han sido liquidados en su totalidad y está pendiente de recibir documentación.
- (c) El monto corresponde a las cuentas por cobrar por pagos a proveedores realizados por medio de cheques, cuyos gastos no han sido liquidados en su totalidad y está pendiente de recibir documentación.
- (d) Corresponde a fondos entregados a SERSAPROSA para la dotación de efectivo a máquinas recolectoras de pagos de parqueos del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa para que estas proporcionen cambios por los pagos en efectivo que realicen los clientes.
- (e) Corresponde a documentos de retención de IVA a nombre del fondo pendientes de recibir.

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

Al 31 de diciembre, el Fondo de titularización presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar que a continuación se detallan:

- a) Importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamientos del FTIRTPMA:

Período del contrato		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hasta 1 año	US\$	7,522,542.03	6,915,133.59
Entre 1 y 5 años		14,985,048.42	18,633,296.17
Más de 5 años		<u>10,674,669.68</u>	<u>8,615,005.00</u>
	US\$	<u>33,182,260.13</u>	<u>34,163,434.76</u>

(Continúa)

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

- b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados: Los locales se entregan en obra gris, es decir, sin pisos, sin cielo falso, sin puertas, sin impermeabilización de losas y cuentan con tablero eléctrico, acceso a acometida de agua potable y acceso a acometidas de aguas negras para que los promitentes arrendatarios hagan la distribución de acuerdo a sus necesidades.
- c) Los acuerdos de arrendamientos suscritos contienen la siguiente información:
- Plazo del contrato de arrendamiento
 - Precio y forma de pago de los cánones de arrendamiento
 - Precio y forma de pago de la cuota de mantenimiento de áreas comunes
 - Destino y nombre comercial del inmueble
 - Cláusula de prevención de lavado de dinero

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTPMA ascienden a un total de US\$41,555,476.68 y US\$37,782,878.86, respectivamente.

Nota (7) Impuestos

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta impuestos a favor según el detalle siguiente:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
IVA retenido	US\$	2,455.69	3,438.77
IVA percibido		<u>11.57</u>	<u>8.81</u>
	US\$	<u>2,467.26</u>	<u>3,447.58</u>

(Continúa)

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

Nota (8) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado según detalle siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguros pagados por anticipado US\$	133,033.94	63,931.41
Publicidad y mercadeo	4,685.86	4,685.86
Comunicaciones	2,349.35	2,322.75
Servicios básicos	5,452.45	-
Obras en proceso	<u>210,125.27</u>	<u>-</u>
US\$	<u><u>355,646.87</u></u>	<u><u>70,940.02</u></u>

Nota (9) Activo titularizado

a) Activo inicial

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

(Continúa)

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

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

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

b) Activos acumulados

La normativa RCTG-15/2008 Manual y Catalogo de Cuentas para Fondos de titularización de Activos establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 6 de diciembre de 2022, realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero que determinó el valor de mercado del inmueble en US\$70,000,000.00.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre, el detalle de los activos titularizados, es el siguiente:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos	US\$	9,712,176.00	9,712,176.00
Edificios		47,127,005.69	47,362,041.49
Maquinaria y equipo		3,341,889.19	3,341,889.19
Mobiliario y equipo		474,285.80	463,772.54
Computadoras y tecnología mayor		68,070.94	68,070.94
Computadoras y tecnología menor		53,567.68	52,070.00
Otros bienes y equipos		<u>861,970.69</u>	<u>798,129.40</u>
Sub-total		61,638,965.99	61,798,149.56
Ajuste por valorización a)		<u>8,361,034.01</u>	<u>6,201,850.44</u>
Total bienes inmuebles terminados	US\$	<u>70,000,000.00</u>	<u>68,000,000.00</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 19 de diciembre de 2022 y 24 de noviembre de 2021, realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero que determino el valor de mercado del inmueble en US\$70,000,000.00 y US\$68,000,000.00, respectivamente.

El inmueble forma parte de la garantía hipotecaria otorgada para el financiamiento a favor del Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., tal como se detalla en la nota 18.

c) Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

A continuación, se detallan las principales características de la emisión de títulos valores:

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse “FTIRTPMA”.
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es VTRTPMA.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTPMA: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

(Continúa)

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

- Monto de la emisión:
 1. Monto Fijo: Hasta US\$25,000,000.00.
 2. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción de Plaza Mundo Apopa y cualquiera de sus etapas o ampliaciones; b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización de dicho Fondo.

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

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

(Continúa)

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

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

- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha colocado un monto de US\$20,570,000.00, de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$800,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de US\$10,000.00 y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América;

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL, S.A. de C.V. y a la Bolsa de Valores en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
- La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

(Continúa)

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

- Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Plaza Mundo Apopa para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

En fecha 11 de septiembre de 2020, se suscribió la modificación al contrato de titularización del Fondo, la cual fue autorizada en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores el 21 de agosto de 2020 y por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020. Dicho contrato fue modificado en lo referente a las características de la emisión, dentro de las cuales se tiene el valor mínimo y múltiplos de contratación de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estableciendo que el valor mínimo de contratación de los valores de titularización de las otras series distintas a la Serie A se redujo a US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América, antes de la modificación mencionada, el valor mínimo de contratación ascendía a US\$10,000.00.

Serie B:

- Monto de la serie: US\$10,920,000.00
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
- La serie B, dentro de la cual se estructuró la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del inmueble, obtención de los permisos para el inicio de la construcción, y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos de acuerdo al detalle siguiente:

Activos transferidos al FTIRTPMA 24/09/2019	Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terrenos	US\$ 9,712,176.00	US\$ 9,700,000.00	970	US\$ 12,176.00
Planos y diseños	864,306.98	860,000.00	86	4,306.98
Permisos	366,433.31	360,000.00	36	6,433.31
Total	US\$ 10,942,916.29	US\$ 10,920,000.00	1,092	US\$22,916.29

Serie C1

- Monto de la serie: US\$280,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%

(Continúa)

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

- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C2

- Monto de la serie: US\$1,200,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de enero de 2020.
- Fecha de liquidación: 24 de enero de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 36,067 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C3

- Monto de la serie: US\$1,740,000.00.
- Fecha de negociación: 21 de febrero de 2020.

(Continúa)

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

- Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 36,039 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C4

- Monto de la serie: US\$1,270,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de marzo de 2020.
- Fecha de liquidación: 20 de marzo de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 36,011 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

(Continúa)

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

Serie C5

- Monto de la serie: US\$920,000.00
- Fecha de negociación: 30 de julio de 2020.
- Fecha de liquidación: 30 de julio de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 35,879 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C6

- Monto de la serie: US\$1,080,000.00
- Fecha de negociación: 7 de octubre de 2020.
- Fecha de liquidación: 7 de octubre de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la primera colocación.

(Continúa)

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

- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C7

- Monto de la serie: US\$511,000.00
- Fecha de negociación: 28 de octubre de 2020.
- Fecha de liquidación: 28 de octubre de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C8

- Monto de la serie: US\$1,849,000.00
- Fecha de negociación: 30 de noviembre de 2020.
- Fecha de liquidación: 30 de noviembre de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

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

- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Nota (10) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización presenta las siguientes revelaciones en lo referente a bienes inmuebles terminados:

- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta inmuebles terminados disponibles para su desapropiación.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no vendió ni reclasificó bienes inmuebles terminados.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, El Fondo de Titularización no presenta bienes inmuebles vendidos por lo que no posee hechos ni circunstancias de venta a revelar.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no generó ganancia o pérdidas por bienes inmuebles desapropiados.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización presenta inmuebles terminados disponibles para su arrendamiento, los cuales se detallan en la nota (9) de los Estados Financieros.

Nota (11) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización no presenta documentos por pagar. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Titularización presentaba documentos por pagar al originador DEICE, S.A. de C.V. por monto de US\$11,584.45 correspondientes a costos iniciales del proyecto Plaza Mundo Apopa incurridos por el originador, pendientes de reintegrar.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (12) Depósitos en garantías

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por garantías, según detalle siguiente:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Obligaciones por garantía	US\$	37,932.09	30,842.87
Depósitos en garantía recibidos de largo plazo		<u>706,737.56</u>	<u>671,354.39</u>
Total	US\$	<u>744,669.65</u>	<u>702,197.26</u>

Las obligaciones por garantías corresponden a depósitos en garantía por alquiler de locales del Proyecto Plaza Mundo Apopa.

Nota (13) Estimaciones

A continuación, se presenta el detalle de las estimaciones 31 de diciembre:

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Comisiones por pagar	US\$	200.00	US\$	200.00
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$	<u>200.00</u>	US\$	<u>200.00</u>
Otras cuentas por pagar		366,843.34		249,215.50
Servicios de publicidad	35,691.22		15,013.39	
Papelería y otros varios	-		547.23	
Acreedores	121,907.14		68,811.83	
Depósitos pendientes de aplicar	1,105.49		5,456.66	
Por servicios de vigilancia	36,470.94		36,079.50	
Administración de inmuebles	79,336.86		26,658.40	
Servicios por pagar de comunicación y teléfono	3,984.38		3,984.38	
Servicios por pagar de energía eléctrica y agua	48,649.40		52,376.95	
Servicios de limpieza y fumigación	39,611.12		40,146.16	
Arrendamientos cobrados por anticipado	<u>86.79</u>		<u>141.00</u>	
Total provisiones	US\$	<u>367,043.34</u>	US\$	<u>249,415.50</u>

(Continúa)

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

Nota (14) Cuentas por pagar

A continuación, se presenta el detalle de las cuentas por pagar, al 31 de diciembre:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Constructores	US\$	3,615.52	460,752.22
Suministro de materiales		25,816.71	15,423.47
Retención a proveedores		-	37,837.51
Servicios a proveedores		43,175.59	78,384.24
Otras cuentas por pagar		11,682.38	71,589.60
Servicios de supervisión		-	3,164.00
	US\$	<u>84,290.20</u>	<u>667,151.04</u>

Nota (15) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de riesgo vigente de la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTPMA emitidos con cargo al Fondo FTIRTPMA es “nivel dos” con perspectiva positiva al cierre de 2022 y perspectiva en observación al cierre de 2021, otorgada por la Clasificadora de Riesgo SC Riesgo, S.A. de C.V.

La clasificación “nivel dos” hace referencia a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva positiva indica que se percibe una alta probabilidad que la calificación mejore en el mediano plazo. La perspectiva en observación indica que se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

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

(Continúa)

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

Nota (16) Impuestos y retenciones por pagar e impuestos diferidos

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

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta obligaciones tributarias de IVA e impuesto sobre la renta, el detalle es el siguiente:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta retenido por servicios profesionales	US\$	6,274.49	5,707.54
Impuesto sobre la renta retenido por transferencia de intangibles		580.91	139.37
IVA por pagar		<u>47,841.01</u>	<u>57,651.22</u>
	US\$	<u><u>54,696.41</u></u>	<u><u>63,498.13</u></u>

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

Nota (17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el FTIRTPMA presenta ingresos diferidos por US\$2,227.32, para ambos años, correspondiente a rentas anticipadas por arrendamiento de locales del Proyecto Plaza Mundo Apopa.

Nota (18) Financiamiento por pagar

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

(Continúa)

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

Monto:	US\$44,000,000.00
Plazo del préstamo:	15 años, más período de gracias de 8 meses, en total 188 meses
Tasa de interés anual:	4.190000% vigente del 06/12/2021 al 05/03/2022, 4.610140% vigente del 06/03/2022 al 05/06/2022, 5.665000% vigente del 06/06/2022 al 05/09/2022, 7.167860% vigente del 06/09/2022 al 05/12/2022 y 8.710190% vigente del 06/12/2022 al 05/03/2023.
Forma de pago:	Durante el período de gracia únicamente realizará pagos trimestrales de intereses; a partir del noveno mes se realizarán 179 amortizaciones mensuales de capital más los intereses, más una última cuota por cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses.
Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de US\$61,177,000.00, para el plazo de 20 años constituida el 6 de diciembre de 2019, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, de la cual corresponde un 100% es decir US\$61,177,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, así como todas las mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras.	
El 30 de noviembre de 2020, fue suscrita la modificación al contrato de apertura de crédito no rotativa con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., la cual contempla los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento:	
Plazo del crédito:	El plazo se mantiene para 15 años, se otorga 9 meses adicionales de período de gracia de capital más un período de gracia original que era de 8 meses, totalizando 17 meses de gracia, los cuales vencen el 31/05/2021.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- Plazo del giro:** Se amplía el plazo para disponer de la suma acreditada en 3 meses y 24 días a partir del vencimiento originalmente pactado, por lo tanto, el nuevo vencimiento fue el 30/11/2020.
- Cuenta restringida:** Se extiende 7 meses adicionales el plazo a partir del cual se constituirá una cuenta de efectivo en reserva o efectivo restringido por valor de 3 cuotas mensuales de servicio de la deuda, quedando exigible su constitución a partir de marzo 2021.

La cuenta de efectivo en reserva fue constituida en fecha 23 de marzo de 2021 por un monto de US\$1,192,323.62. Al 31 de diciembre de 2022, su monto asciende a US\$1,228,511.26. Al 31 de diciembre de 2021, su saldo era US\$1,200,415.56.

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., según el detalle siguiente:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$	246,405.57	14,563.60
Capital del préstamo bancario a corto plazo		1,500,000.00	2,933,333.28
Capital del préstamo bancario a largo plazo		<u>38,213,888.96</u>	<u>39,355,555.64</u>
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$	<u>39,960,294.53</u>	<u>42,303,452.52</u>

Al 31 de diciembre, el monto del crédito otorgado al Fondo ha sido desembolsado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2022, el FTIRTPMA ha reconocido gastos por intereses generados del préstamo con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., por monto asciende a US\$2,328,268.74. Al 31 de diciembre de 2021, se reconocieron gastos por este concepto por un monto de US\$1,808,007.11.

(Continúa)

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

Nota (19) Patrimonio

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 197,780 títulos con valor nominal de US\$10,000.00 para la Serie A y valor nominal de US\$100.00 para las otras series, según el contrato de titularización vigente, totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$20,570,000.00, para ambos años.

El valor de los títulos de participación se obtiene de dividir el valor del patrimonio neto del Fondo de Titularización de inmuebles al cierre de un mes calendario, entre el número de valores de participación en circulación al cierre de dicho mes.

Nota (20) Excedentes de fondos de titularización

Los excedentes del ejercicio son el monto de la partida contable “excedentes del ejercicio” que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado.

Los dividendos corresponden al monto distribuable del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de Ejercicios Anteriores generados por el Fondo de Titularización entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o en especie, con base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

(Continúa)

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización ha generado excedentes por monto de US\$6,008,537.20, de los cuales US\$2,159,183.57 corresponden a ganancias no realizadas por valuó de inmueble. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Titularización generó excedentes por monto de US\$8,461,568.91 de los cuales US\$6,201,850.44, corresponden a ganancias no realizadas por valuó del inmueble.

Nota (21) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (22) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2022, no se han realizado cambios contables.

Nota (23) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Como parte de su actividad, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales y cause que la otra parte incurra en una pérdida financiera. La Administración reduce la exposición al riesgo de crédito relacionada con las inversiones mediante la inversión en bancos de muy alta solidez y prestigio y títulos a través de la Bolsa de Valores.

Riesgo de liquidez

También conocido como riesgo de fondos, es el riesgo de que una empresa encuentre dificultades para reunir fondos para cumplir compromisos asociados con los instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede ser resultado de una incapacidad de vender un activo financiero rápidamente a un valor cercano a su valor justo. La Administración reduce el riesgo de liquidez por medio de aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

(Continúa)

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

Riesgo de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que son los riesgos de que el valor razonable de los flujos financieros futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios de precio en el mercado. Los riesgos del mercado surgen de las actividades negociables y no negociables.

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio y otras variables financieras. A la fecha de los estados financieros, el Fondo de Titularización ha realizado todas sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que no está expuesto al riesgo de tasa de cambio.

- Riesgo de tasa de interés

Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.

- Riesgo de precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que posee.

(Continúa)

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

Nota (24) Riesgos del Proyecto

Los riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos son los siguientes:

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. La forma de gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite.

Riesgo sistémico

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros). Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

(Continúa)

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

Riesgo de siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

Este riesgo es mitigado mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante.

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de que el Fondo de Titularización enfrente problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados.

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

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto.

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

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

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

(Continúa)

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

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

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

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.

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario. Además, la sociedad Titularizadora lleva un control y seguimiento para el cumplimiento de las obligaciones administrativas, financieras y operativas del Fondo de Titularización.

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto. Dichos riesgos se mitigan a través de la contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con los adecuados controles internos.

(Continúa)

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

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.

El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes según lo requerido por la Ley contra el lavado de dinero en lo que aplique.

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

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

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

(Continúa)

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

Nota (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

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

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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cargos por comisiones	US\$	192,316.16	140,374.37
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u>-</u>	<u>46.48</u>
Total	US\$	<u>192,316.16</u>	<u>140,420.85</u>

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

Respecto a las transacciones con el originador DEICE, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTPMA en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en la nota 19.

Nota (26) Otros gastos

Los otros gastos al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones bancarias	US\$	82,204.92	430.13
Publicaciones		-	4,355.76
Legalizaciones libros contables y administrativos		618.00	671.00
Otros gastos diversos		-	1,912.86
Ajustes menores		<u>6.07</u>	<u>3.03</u>
Total	US\$	<u>82,828.99</u>	<u>7,372.78</u>

(Continúa)

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

Nota (27) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (28) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (29) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (30) Ingresos por arrendamientos

Para el año que finaliza el 31 de diciembre, se presenta el saldo de ingresos por arrendamientos operativos de inmuebles según detalle:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamientos de locales y bodega	US\$ 7,071,073.53	5,335,025.58
Arrendamientos de pasillos, kioskos y cajeros	445,095.49	363,771.69
Arrendamientos de parqueos	438,819.48	347,928.41
Arrendamiento por espacios publicitarios y eventos	245,676.09	137,957.19
Ingresos por servicios básicos y mantenimiento	1,487,526.39	2,122,081.13
Descuentos arrendamiento de locales	<u>(102,822.67)</u>	<u>(391,737.55)</u>
Total de ingresos de operación y administración	US\$ <u>9,585,368.31</u>	<u>7,915,026.45</u>

(Continúa)

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

Nota (31) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones que le generen ganancias o pérdidas por bienes inmuebles terminados o desapropiación de bienes inmuebles terminados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo posee ganancias no realizadas por un monto de US\$8,361,034.01 y US\$6,201,850.44, respectivamente, como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados.

La normativa establece que una vez los bienes inmuebles se integren al Fondo, deben evaluarse al menos una vez cada 12 meses, tomando en consideración la fecha en que fueron adquiridos. La última actualización al valúo de los bienes inmuebles del FTIRTPMA se realizó en diciembre de 2022, tal como se describe en nota 9 literal b).

(Continúa)

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

Nota (32) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2022, se tienen vigentes los contratos siguientes:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Dicho contrato fue modificado en fecha 11/09/2020 en lo referente a las características de la emisión.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTPMA, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA el veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, e inscrito en el Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca en fecha 02 de octubre de 2019.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.
3.	Contrato de cesión de derechos patrimoniales suscrito por DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se cedieron los derechos sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Plaza Mundo Apopa.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos del proyecto.
4.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 22 de mayo de 2019, dicho plazo fue prorrogado automáticamente.
5.	Servicios de Auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al FTIRTPMA para el ejercicio impositivo de 2022.
6.	Contrato de Comisión para la Comercialización de los Inmuebles del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa: suscrito entre DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se faculta a DEICE la comercialización de Plaza Mundo Apopa.	El plazo del contrato es de 99 años a partir de la fecha de suscripción la cual fue realizada el 01/07/2020.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
7.	Contrato de Comisión para la Administración de Inmuebles de Plaza Mundo Apopa: suscrito entre ADINCE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se faculta a ADINCE para desempeñar la administración de Plaza Mundo Apopa. Dicho contrato fue modificado en fecha 24/11/2020 en lo referente a las obligaciones especiales de la sociedad ADINCE relacionadas con la administración de los ingresos por la cuota de mantenimiento y sus funciones de administración, con el objetivo de facultar a la sociedad para realizar pagos relacionados con gastos de administración de los inmuebles con cargo al Fondo.	El plazo del contrato es de 99 años a partir de la fecha de suscripción la cual fue efectuada el 01/07/2020.
8.	Contrato de Comisión para la Gestión del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa: suscrito por GESTAS, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual GESTAS se obliga a prestar a favor del FTIRTPMA los servicios de gestión de obra, equipamiento y acabados del proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.	El plazo empieza a partir de la orden de Inicio y estará sujeto a la finalización de las actividades comisionadas a GESTAS.
9.	Contrato de prestación de servicios de Facility Management suscrito entre PBS El Salvador, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, que consiste en la contratación del servicio de un centro de fotocopiado, impresión y escaneo de documentos.	El plazo comienza a partir de la suscripción de contrato en fecha 26/08/2020 y su vencimiento es el 01/04/2023.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
10.	Contrato de prestación de servicios de dotaciones, traslado y custodia de valores de las máquinas recolectoras de pagos de parqueo del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa celebrado entre SERSAPRO, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, cuyo objeto es regular la contratación del servicio de administración, traslado y custodia de la reserva de fondos destinados para dotar la red de máquinas recolectoras de pagos de parqueo y resguardo en las instalaciones del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.	La vigencia del contrato es de 1 año contado a partir del 01/11/2020, el cual podrá prorrogarse por períodos iguales mediante el acuerdo de ambas partes.
11.	Contrato de suministro de energía eléctrica para Plaza Mundo Apopa: celebrado entre COESAR, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, en el cual tiene por objeto el suministro de energía eléctrica producida en la Planta Fotovoltaica, misma que la COESAR entregará al FTIRTPMA, según las condiciones fijadas en ese contrato. El FTIRTPMA, por su parte, pagará el precio de la energía eléctrica de acuerdo al consumo mensual registrado en cada uno de los puntos de suministro.	La vigencia del contrato es de 10 años a partir de que la Planta Fotovoltaica esté en condiciones y disponible para iniciar la producción de energía eléctrica, mediante notificación formal y escrita de parte de COESAR. El plazo será prorrogable automáticamente por períodos de un año.
12.	Contrato de suministro de energía eléctrica para Plaza Mundo Apopa: celebrado entre COESAR, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, en el cual tiene por objeto el suministro de energía eléctrica en las áreas comunes del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa y de otras áreas del Centro Comercial donde sea requerido el suministro.	La vigencia del contrato es por seis meses contados a partir del inicio del suministro de energía eléctrica y prorrogable por iguales períodos.
13.	Convenio de Administración de Cuentas Bancarias suscrito en fecha 06 de diciembre de 2019, entre ADINCE, S.A. de C.V., Banco Davivienda y Ricorp Titularizadora S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA.	Establece el proceso operativo que permite que el FTIRTPMA cumpla sus obligaciones de colecturía de fondos, otorgue Orden Irrevocable de Pago, entre otras. El plazo será de ciento ochenta y ocho meses a partir de la suscripción o hasta que ya no existan obligaciones pendientes de pago.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (33) Diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera y las normas emitidas por el regulador

La Sociedad Titularizadora administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

- a) Las NIIF requieren que los estados financieros reflejen 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 Fondos de Titularización de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América.
- b) La RCTG-15/2008 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.
- c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la RCTG-15/2008 especifica que el valor razonable del inmueble debe ser establecido con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.
- d) Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.

(Continúa)

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

Nota (34) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de tenencia de valores de titularización

La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	195,160	US\$ 20,308,000.00
2	400	40,000.00
3	200	20,000.00
4	200	20,000.00
5	300	30,000.00
6	800	80,000.00
7	310	31,000.00
8	310	31,000.00
9	100	10,000.00
Totales	197,780	US\$20,570,000.00

Al 31 de diciembre de 2022, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

b) Aprobación de Ley Bitcoin

Según Decreto Ejecutivo N° 57 de la Asamblea Legislativa de fecha 8 de junio de 2021, fue aprobada la Ley Bitcoin en El Salvador que tiene por objeto la regulación del Bitcoin como moneda de curso legal. El Banco Central de Reserva y la Superintendencia del Sistema Financiero, emitieron la Normativa correspondiente dentro del período de 90 días después de su publicación en el Diario Oficial. Dicha Ley entró en vigencia a partir de septiembre 2021. La administración del Fondo ha realizado los análisis correspondientes sobre el impacto de esta Ley en sus operaciones. Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones en Bitcoins.

c) Cambio de domicilio

Con la apertura de la Torre Millennium, las oficinas de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad administradora del FTIRTPMA, se trasladaron al nivel 9 de dicho inmueble en diciembre 2022.

(Continúa)

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

Nota (35) Efectos de COVID - 19

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

Al 31 de diciembre, la administración del Fondo ha venido observando y analizando los posibles efectos de las medidas sanitarias implementadas, considerando dentro de los aspectos de evaluación:

- El comportamiento financiero de los activos y pasivos del Fondo y sus efectos en los flujos de efectivo durante y posterior a la vigencia de las medidas sanitarias.
- Respecto a la capacidad del originador para la generación de ingresos, ésta se vio afectada debido a las restricciones impuestas para la contención de la pandemia de COVID-19, entre las cuales se implementó el cierre de espacios corporativos y comerciales y restricciones de movilidad a la población salvadoreña, sin embargo, a través de los análisis realizados por el clasificador de riesgo del Fondo, se valoró positivamente la capacidad de los inmuebles para generar atracción entre los consumidores y su resistencia para mitigar el impacto en las fases bajas del ciclo económico.
- Identificación de los riesgos de operación y financieros que pudieran determinarse como resultado del comportamiento de los arrendatarios de los locales, que pudieran estar afectando la situación financiera y los resultados esperados por los inversionistas.

(Continúa)

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

- Cambios en las estrategias de cumplimiento con los presupuestos del ejercicio 2022 y 2021, el cual ha tenido modificaciones a efecto de contener cualquier efecto financiero y los resultados de las operaciones se encuentren dentro de las regulaciones vigentes.

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

- Modificación temporal del horario de operaciones y atención al público e implementación de protocolos de prevención para salvaguardar la salud de sus empleados y sus clientes.
- Modificación del presupuesto 2022 y 2021, orientada a realizar ajustes en las proyecciones comerciales, reducir costos y gastos en diversos rubros para minimizar el impacto en los resultados financieros del ejercicio.