PLAZA COMERCIAL pasares

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna - FTIRTLG

Monto fijo de la Emisión: hasta US$5,300,000.00

RICORP TITULARIZADORA

Marzo 2023

Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA LA GUNA – FTIRTLG

Por un monto fijo de hasta:

US $5,300,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna – FTIRTLG – se crea, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del Inmueble objeto del proceso de titularización. La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado en US$1,950,000.00. El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales, así como cualquier otro que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Inicialmente se construirá una plaza comercial denominada **Plaza Comercial Pasares**, un complejo comercial a desarrollarse en etapas según se describe en el Anexo 1 de este Prospecto y producto de la comercialización de los locales y futuras ampliaciones generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta cinco millones trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$5,300,000.00).
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: un mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00) y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00).
Cantidad de Valores: 5,300.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, será de hasta veintitrés años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Plazo de negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. Ver apartado VI de este Prospecto.
Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.
Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de riesgo: NIVEL DOS, SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información proyectada del Fondo).

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

Razones literales:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA LA GUNA, en sesión No. JD-02/2023, de fecha nueve de febrero de 2023 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTLG. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. 8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones tomado en sesión No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023, donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 1° de marzo de 2023, por Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XVIII, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIRTLG: Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

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

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

Marzo 2023

II. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTLG, contará con los siguientes servicios:

I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador..
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503)2133-3700
Fax: (503)2133-3705
Contacto: info@gruporicorp.com

II. Agente Colocador:

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

III. Auditor Externo

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

IV. Perito Valuador del Inmueble

Nombre: Geoterra, S.A. de C.V.
Sitio web: N/A
Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local, Boulevard Santa Elena 201, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 2557-3434
Contacto: administracion@geoterra.com.sv

V. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador..
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

VI. Clasificadoras de Riesgo:

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

III. Índice

II. Contraportada 2
III. Índice 3
IV. Presentación del Prospecto 5
V. Aprobaciones de la Emisión 6
VI. Características de la Emisión 7
VII. Información del Proyecto de Construcción 16
VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 23
IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 24
X. Información de la Titularizadora 26
XI. Información del Originador 32
XII. Información del Constructor 33
XIII. Información del Supervisor 36
XIV. Información del Administrador del Inmueble 40
XV. Custodia y administración de los Activos Titularizados 42
XVI. Otros servicios 44
XVII. Factores de Riesgo 45
XVIII. Clasificación de Riesgo 51
XIX. Representante de los Tenedores de Valores 52
XX. Impuestos y Gravámenes 57
XXI. Costos y Gastos 58
Anexos 60
Anexo 1: Características generales del Proyecto 62
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación del inmueble 64
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 66
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 68
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 70
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 72
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 74
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 76
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 78
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 80

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

IV. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

San Salvador, 28 de febrero de 2023

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos se proveerá de para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas y producto de la comercialización de los locales generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este prospecto le presenta la información financiera proyectada del Fondo de Titularización de Inmuebles, así como las características de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo.
Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una Clasificación Nivel 2 que representan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Atentamente,

RICORP
TITULARIZADORA

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

V. Aprobaciones de la Emisión

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

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, en sesión **No. JD-02/2023**, de fecha nueve de febrero de dos mil veintitrés, en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTLG concedida.

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

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones tomado en sesión No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023, donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

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

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, en sesión No. CD-8/2023 celebrada el 24 de febrero de 2023.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las catorce horas y treinta minutos del día uno de marzo de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble inscrito bajo la matrícula número TRES CERO CERO SEIS OCHO CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación. El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales así como cualquier otro que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Inicialmente se construirá una plaza comercial denominada Plaza Comercial Pasares, un complejo comercial a desarrollarse en etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto.

VI. Características de la Emisión[1]

Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, denominación que podrá abreviarse "FTIRTLG".
Denominación del Originador:	Inversiones La Guna, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Inversiones La Guna, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Inversiones La Guna" o "el Originador".
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante "La Titularizadora".
Denominación del Representante de Tenedores:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es "VTRTLG".
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **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, capital de trabajo y

[1] No se presenta la característica de "Amortización de Capital", ya que se trata de una emisión de títulos de participación, es decir valores de renta variable, a los que no les es aplicable la amortización de capital.

para el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras;

b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del contrato de titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta cinco mil trescientos.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un 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 a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Transferencia de los valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Plazo de la emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintitrés años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Redención de los valores:	A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma

anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

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

Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en contrato 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 al menos una vez al año;
ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través del Comité que corresponda, luego de realizada a primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto;

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 uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. 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 o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

Forma y Lugar de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

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

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

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

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

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

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

VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y

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

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo,** pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente contrato. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el contrato de titularización.

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

Estructuración de los tramos a negociar:

La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del contrato de titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del contrato de titularización, siendo en estos casos el precio base que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo.

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

Destino de los fondos de la emisión:

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del Inmueble, derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del proyecto de construcción así como sus distintas etapas o ampliaciones y para la operatividad del Centro Comercial.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

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

Objeto del proceso de titularización

De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble anteriormente descrito para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación. El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales así como cualquier otro

que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Inicialmente se construirá una plaza comercial denominada **Plaza Comercial Pasares**, un complejo comercial a desarrollarse en etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto y que constará de al menos dos etapas de construcción, pudiendo realizarse nuevas etapas, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción en el Inmueble y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

Respaldo o garantía de la emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará la fase comercial que incluye la Plaza Comercial Pasares para su operación y alquiler, e incluso venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos 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 descrito previamente, según el siguiente procedimiento:

1. **Integración del Fondo de Titularización.**

Adquisición del Inmueble

Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble ubicado en Lote B, situado en el cantón Chanmico, correspondiente a la ubicación geográfica de San Juan Opico, La Libertad e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula TRES CERO CERO SEIS OCHO CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO.

La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta del Inmueble entregará al Originador Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de un mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando un mil novecientos cincuenta títulos por hasta un valor nominal total de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 1,950,000.00)**. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

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

Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble antes descrito. Además, se establecerá que

para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del proyecto Plaza Comercial Pasares. La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta **DOSCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, monto que se definirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador ya sea en efectivo y/o por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación antes descritos, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía.

3. Desarrollo del Proyecto de Construcción:

El proyecto de construcción comprende varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estas. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores.

OTRAS FASES Y AMPLIACIONES. Una vez concluida la construcción del proyecto Plaza Comercial Pasares, Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas etapas, fases, ampliaciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del Inmueble. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Realizar un estudio de factibilidad técnico económico; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas nuevas etapas, fases, ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

4. Administración y Comercialización del Inmueble por cuenta del Fondo de Titularización:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por

cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble; y **v)** Segregar el Inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

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

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

Clasificación de Riesgo: Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:
Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del seis de febrero de dos mil veintitrés y con información financiera proyectada del Fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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

Razones literales: "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
"Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
"Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

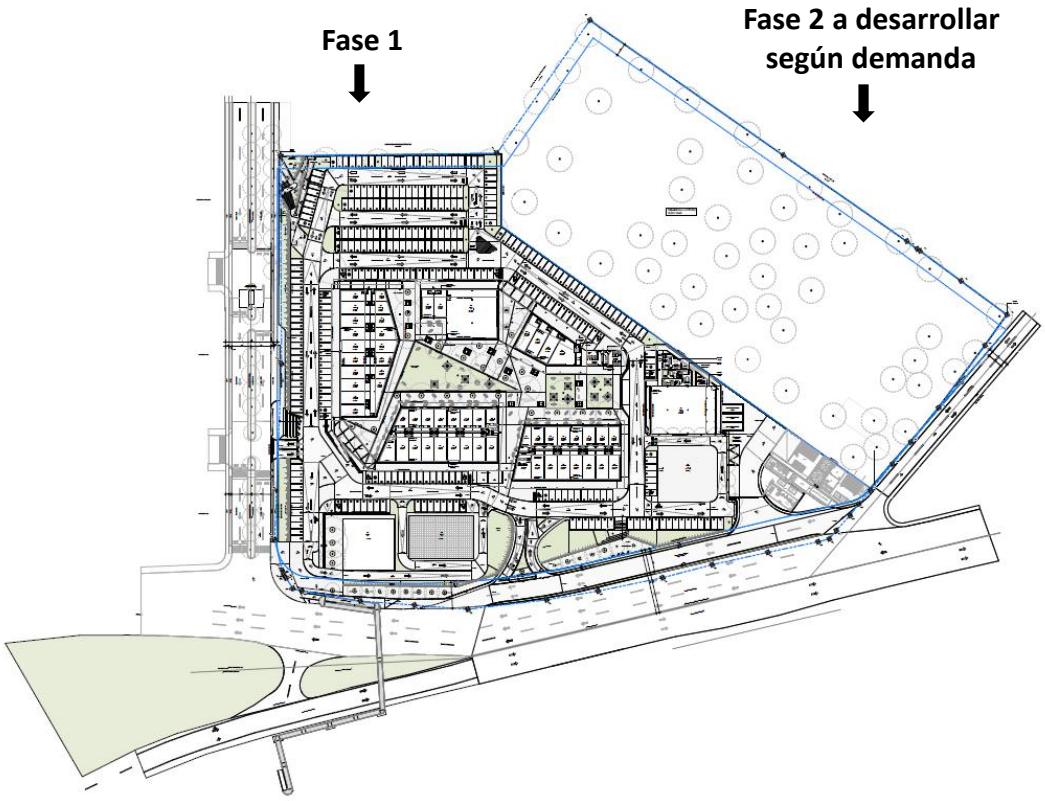
VII. Información del Proyecto de Construcción

Activo a Titularizar

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna – FTIRTLG – se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de un inmueble ubicado en lote B, situado en cantón Chanmico, correspondiente a la ubicación geográfica de San Juan Opico, La Libertad, República de El Salvador, con una extensión superficial de **CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**, equivalentes a SEIS MANZANAS TRES MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y UNA PUNTO VEINTIDÓS VARAS CUADRADAS; y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta.

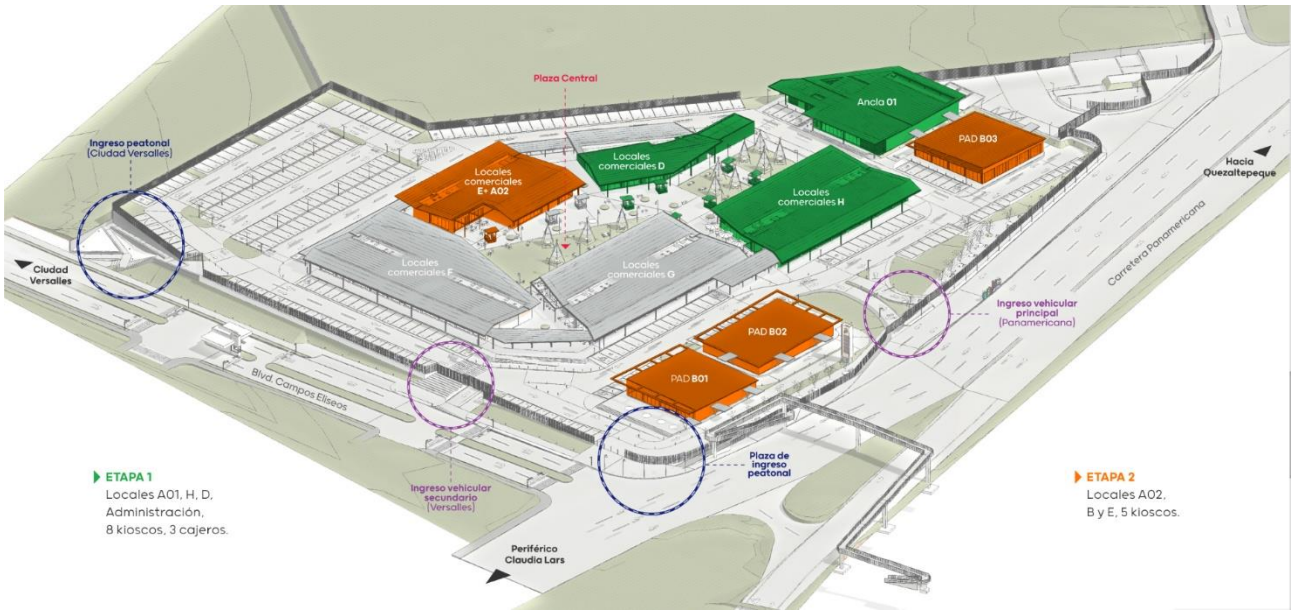
El valor total del inmueble a adquirir asciende a la cantidad de UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($1,950,000.00), siendo así que los activos titularizados representan el 9.75% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del terreno sin construcciones, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

A la fecha, el Inmueble se encuentra inscrito a favor de **INVERSIONES LA GUNA, S.A. de C.V.,** bajo la matrícula número **TRES CERO CERO SEIS OCHO CUATRO CERO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad.



El Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble anteriormente descrito para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales así como cualquier otro que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Inicialmente se construirá una plaza comercial denominada **Plaza Comercial Pasares**, un complejo comercial a desarrollarse en etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto y que constará de al menos dos etapas de construcción, pudiendo realizarse nuevas etapas, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción en el Inmueble y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.
Para fines ilustrativos se presenta un render del potencial comercial a desarrollar en la denominada Plaza Comercial Pasares.



Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto Inmueble, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a largo plazo.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el proceso constructivo se encuentra en fase de ejecución de obras de los locales y demás áreas comerciales de la etapa I del Proyecto Plaza Comercial Pasares. Más información sobre el proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.

Valúo

El inmueble ha sido valuado por la sociedad Geoterra Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable, que se abrevia Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., por el monto de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 1,950,000.00)**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – CERO UNO SEIS SIETE – DOS CERO UNO UNO.

El dictamen y la metodología de valuación de cada inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmuebles que serán transferidos al Fondo mediante contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación.

Conforme al Contrato de Titularización, una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que este fue adquirido. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones de los inmuebles también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados al inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las "Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales" (NRP - veintisiete). Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Descripción de seguros contra riegos que cubren al inmueble

Actualmente se mantiene asegurada las obras de construcción del proyecto a través de una póliza conocida como "**Póliza de seguro de todo riesgo incendio**" de acuerdo a las siguientes coberturas:

BIENES Y SUMAS ASEGURADAS			
Item	BIENES PROPIEDAD DEL ASEGURADO QUE ADELANTE SE DESCRIBEN	SUMA ASEGURADA 100% ($)	PRIMA($)
Riesgo			
	Carretera Panamericana, Sitio del Niño y Boulevard Campos Eliseos, Ciudad Versalles, Municipio de Opico, La Libertad		
a)	CONSTRUCCIONES: Fijas y permanentes correspondientes a la obra terminada Etapa 1 del Centro Comercial Pasares	6,447,897.00	9,027.06
	Total Suma Asegurada	6,447,897.00	9,027.06
	GRAN TOTAL SUMA ASEGURADA	6,447,897.00	9,027.06

Una vez el inmueble sea traslado al Fondo de Titularización, los riesgos a cubrir podrán ser negociados por la Titularizadora.

Proyecto de Construcción inicial: Parte comercial - Plaza Comercial Pasares

Desarrollo del Proyecto de Construcción:

El proyecto de construcción comprende inicialmente en su parte comercial, una plaza comercial denominada ***Plaza Comercial Pasares***, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en una parte del inmueble. En esta parte comercial habrá locales comerciales, restaurantes, farmacias y otras amenidades.

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

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

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción de los locales comerciales, área total del estacionamiento, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, supervisión del proyecto, organización de ventas, entre otros, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia del inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto de construcción que pretenda desarrollarse cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo 4 de este Prospecto. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 3 de este Prospecto, el cual contiene información técnica que permitirá a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las oportunidades del proyecto, así como sus principales desventajas.

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

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

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de 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, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

Objetivos de la adquisición de financiamiento.
La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad:

a) La construcción inicialmente del proyecto comercial Plaza Comercial Pasares y cualquier nueva etapas, ampliación o mejoras en el Inmueble; o

b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o
c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores;

Límite de financiamiento.
El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.

Garantías.
La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Plazo.
En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor a veintitrés años.

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

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores

Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las “Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales” (NRP - veintisiete).

Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4, la política para la administración del inmueble transferido a favor del FTIRTLG, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá realizar la comercialización del proyecto a construir.

Durante el proceso de comercialización Ricorp Titularizadora, S.A. mantendrá comunicación periódica para conocer de las estrategias de comercialización, publicidad, recopilación de documentación y demás procesos y gestiones relacionadas con la comercialización.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

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

Forma de disponer de bienes remanentes

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

Administración de remanentes

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

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

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

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

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

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos y artículo 5 de la Ley Especial Reguladora de la Obligación de las Personas Naturales y Jurídicas de Derecho Privado de cumplir con el Principio de Publicidad, la Titularizadora podrá publicar los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, en la página web de la Titularizadora, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

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

IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad de la parte comercial: Proyecto Plaza Comercial Pasares.

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Plaza Comercial Pasares. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en 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 al menos una vez al año;

ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;

iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través del Comité que corresponda, luego de realizada a primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto;

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 uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. 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 o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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

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

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia

de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

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

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

2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor:

A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

X. Información de la Titularizadora

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria:	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales. Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

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

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlagater	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Duarte Schlagater	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Guillermo Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019
Carlos Zaldívar	Suplente	AD-0998-2019
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente	AD-0025-2022

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

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

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

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

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

RAMÓN ARTURO ÁLVAREZ LÓPEZ: Máster en Administración de Empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Es Ingeniero Industrial de *Texas A&M University*. Cuenta con amplia experiencia en el área financiera. Ha desempeñado el Director Presidente de Compañía Promotora de Inversiones S.A. de C.V., Director Presidente de Credomatic de El Salvador. Ha ocupado varios cargos en el directorio de Agrisal S.A. de C.V. Es Director de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.

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

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

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

JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ: Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia. A la fecha funge como

Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

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

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

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

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

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN: Es licenciado en Administración de Finanzas y Economía, egresado de Escuela de Negocios de Quinlan de la Universidad de Loyola Chicago. Es Analista Financiero, con más de 5 años de experiencia en el área de finanzas. Desde el año 2017, se desempeña en el cargo de Analista Financiero en Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., encargándose principalmente del análisis financiero y de riesgo para asistir a

los altos ejecutivos de la sociedad y con ello contribuir a la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, y en el año 2019, inicia su labor como Fundador y Director de la empresa de energía denominada Enersal, dedicada a la compra, venta y generación de energía renovable.

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

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

La escritura de Constitución de Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, fue otorgada ante los oficios del notario Julio Enrique Vega Álvarez, a las doce horas del día once de agosto de dos mil once, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veintitrés de agosto de dos mil once y que el día veintiséis de agosto de dos mil once fue debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número cuarenta y uno del libro dos mil setecientos ochenta y cuatro del Registro de Sociedades. Posteriormente, en fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día quince de agosto de dos mil doce inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce al número TRECE del libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades.

En fecha trece de junio de dos mil veintidós, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día catorce de junio de dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día ocho de julio de dos mil veintidós al número DIEZ del libro CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS del Registro de Sociedades.

Emisiones realizadas en los últimos cinco años con cargo a:
i) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por el monto de US$20,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de mayo de 2018, bajo el número EM-04-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû 1 por el monto de US$3,000,000.00, fue asentada en fecha 27 de junio de 2018, bajo el número EM-0006-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de

Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iv)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 11 de octubre de 2019, bajo el número EM-0009-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **v)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por el monto de US$60,000,000.00, fue asentada en fecha 28 de enero de 2021, bajo el número EM-0001-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vi)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US$22,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de septiembre de 2021, bajo el número EM-15-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de noviembre de 2021, bajo el número EM-0019-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **viii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US$28,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de diciembre de 2021, bajo el número EM-0021-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ix)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por el monto de US$15,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de junio de 2022, bajo el número EM-0019-2022 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

En relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 8 de este Prospecto.

XI. Información del Originador

Denominación Social:	Inversiones La Guna, que puede abreviarse Inversiones La Guna, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0614-211119-102-7
Sector Económico:	Sector Inmobiliario.
Actividad Económica:	Construcción de obras de ingeniería civil.
Oficinas Administrativas:	17 Avenida Norte, Calle El Carmen, Ciudad Merliot, Edificio Kinetika, Oficina séptimo nivel, Santa Tecla, La Libertad.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "Inversiones La Guna, S.A. de C.V." participa en su calidad de originador, y tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con: i) Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., supervisor de Plaza Comercial Pasares; y ii) Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V., sociedad a administrar el Centro Comercial. Con otros participantes del proceso de titularización, no mantiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con excepción de las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Antecedentes

Inversiones La Guna, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando espacios corporativos y comerciales.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Oscar Joaquín Cornejo Maza	Administrador Único Propietario
José Miguel Marroquín Cueva	Director Secretario
Julio Cesar Segovia Meza	Primer Director
Diego Herbert de Sola Jokisch	Primer Director Suplente
Cecilia Quarnochioni de Jovel	Segundo Director Suplente
José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre	Tercer Director Suplente

El Originador forma parte de un grupo que cuenta con amplia experiencia desarrollando proyectos comerciales en el país.

XII. Información del Constructor

Denominación Social	CONCORDA, Sociedad Anónima de Capital Variable.
Número de Identificación Tributaria	0614-210219-102-2
Sector Económico	Construcción
Actividad Económica	Ingeniería, Arquitectura y Construcción
Oficinas Administrativas	91 Ave. Norte 515 Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.

El origen de Concorda, S.A. de C.V. se da a partir de la fusión de Herco y Arquideas, dos empresas expertas en arquitectura y construcción. Con más de 25 años de experiencia, tenemos el objetivo de ser pioneros en el rubro de construcción comercial de El Salvador.

Los valores que los impulsan como empresa son:

"Garantizamos construir tu visión de proyecto con calidad"

"Comprometidos como equipo en ser éticos y responsables en nuestros procesos"

"Resolvemos problemas del presente para dar soluciones integrales hacia el futuro"

"Transparentes en cada decisión que tomamos"

"Protegemos el medio ambiente con un enfoque en procesos sostenibles"

"Enfocados en impulsar integralmente el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores"

Experiencia:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, y de conformidad al artículo treinta y dos de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto, verificando que cuente con:

a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;

c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y

d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados; dejando constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos anteriormente. En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado.

La Titularizadora además solicitará que, con la cesión del Contrato de Construcción suscrito a favor del Fondo de Titularización se presenten las garantías necesarias de conformidad al artículo 33 de la NDMC-20, según el detalle siguiente:

a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;

b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;

c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y

d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

Para más información sobre el proceso de selección de la compañía constructora, los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción de los apartamentos, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, entre otros aspectos financieros del proyecto de construcción, ver el **Estudio de Factibilidad Técnico – Económico** presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

XIII. Información del Supervisor

Denominación Social	Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria	0614-140660-001-7
Sector Económico	Inmobiliario
Actividad Económica	Desarrollo, comercialización y administración de inmuebles comerciales y habitaciones, y de lotes urbanizados
Oficinas Administrativas	Calle El Carmen y 17 Avenida Norte, Centro de Negocios Kinetika, 7° nivel. Santa Tecla

Experiencia:

Desde 1960 han construido una sólida reputación desarrollando y comercializando proyectos habitacionales, comerciales, corporativos y turísticos, caracterizados por su diseño innovador, calidad en ejecución, excelente ubicación y conceptos únicos.

Inversiones Bolívar tiene como objetivo convertirse en una Fábrica de Bienestar utilizando el ingenio a diario para beneficio directo de nuestros clientes, accionistas, equipo, proveedores, instituciones gubernamentales y comunidad.

Cuenta con una diversidad de proyectos de construcción llevados a cabo bajo su supervisión tanto en El Salvador como en otros países de la región:

Alisios 115, San Benito, San Salvador, El Salvador.

Residencial Santa Rosa, Santa Tecla, La Libertad,
El Salvador.

Torre 325 Río Piedras, San Pedro Sula, Honduras.

105 Torres Campestre, Escalón, San Salvador, El Salvador.

Sportiva Skyhomes, Heredia, Costa Rica.

Política de supervisión:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra, mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la empresa constructora y la Titularizadora. Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles.

Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión podrá versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato.

Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse:

a) La supervisión y verificación de la ejecución del proyecto de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y aprobado;
b) Informar por escrito a la Titularizadora la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento que tenga conocimiento, que haga presumir hechos o circunstancias que puedan poner en riesgo el desarrollo del proyecto;
c) Elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
d) Elaborar un informe final de entrega del proyecto.

XIV. Información del Administrador del Inmueble

Denominación Social:	Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria	0614-2706-103-2
Sector Económico:	Inmobiliario
Actividad Económica:	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Boulevard Constitución #339, Colonia Escalón, San Salvador.

Antecedentes

La sociedad Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V. es una sociedad salvadoreña, constituida en el año 2005, por lo que cuenta con una amplia trayectoria comercial.

Es parte de una de las sociedades de grupo Bolívar y se dedica, como bien lo indica su finalidad social, a adquirir, arrendar o vender inmuebles rústicos o urbanos, administrar y comercializar bienes inmuebles, siendo estas de las principales actividades que desarrollan para el grupo Bolívar.

Órgano de Administración

Cargo	Nombre
Directores propietarios	
Director Presidente	Oscar Joaquín Cornejo Maza
Director vicepresidente	José Miguel Marroquín Cueva
Director secretario	Julio Cesar Segovia Meza
Directores suplentes	
Director suplente	Diego Herbert de Sola Jokisch
Director Suplente	Cecilia Quarnochioni de Jovel
Director Suplente	José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre

Políticas de administración de los activos titularizados

De conformidad con el Contrato de Titularización, Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4, la política para la administración del inmueble transferido a favor del FTIRTLG, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá:

- **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora;
- **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble; y
- **v)** Segregar el inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Inicialmente, la Sociedad Administradora de Inmuebles, Sociedad Anónima de Capital Variable que en adelante podrá abreviarse “Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.”, nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar actividades de administración del inmueble. En ese sentido, se entenderá referido a la facultad de Administradora de Inmueble, S.A. de C.V. de ejercer labores tales como las siguientes: procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora podrá sustituir o adicionar otros administradores del Inmueble.

Para la administración del Inmueble se suscribirá un contrato de Comisión, o bajo cualquier otro título, con Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.

XV. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregará en custodia, ya que una vez construido la parte comercial del proyecto Plaza Comercial Pasares, este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Plaza Comercial Pasares.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización a la sociedad Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V., en adelante el Administrador, los inmuebles que conforman el Fondo de Titularización antes mencionado, los cuales han quedado debidamente descritos en el contrato de Permuta y de comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada, se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización. Más información sobre el Administrador del activo titularizado se describe en el **apartado XIV** de este prospecto.

Para la administración de los activos titularizados se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de reinversión e inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del proyecto Plaza Comercial Pasares, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

2. Condiciones para la administración de los inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble; y **v)** Segregar el inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora. Para el arrendamiento de los inmuebles la Titularizadora podrá contratar, bajo cualquier modalidad, a un tercero para la comercialización y la realización de los procesos de contratación para el arrendamiento, para lo cual se fijarán como mínimo los siguientes lineamientos: **a)** los arrendamientos deberán constar por escrito; **b)** se podrán requerir garantías, en caso aplique; **c)** el

destino que se le dará al local; **d)** el tratamiento que se dará a las adecuaciones que realicen los arrendatarios; **e)** plazos y mecanismos de prórroga; **f)** formas de pago del canon de arrendamiento, CAM y tributos que genere el negocio al que se dedica el arrendatario; **g)** causales de terminación y **h)** resolución de disputas, entre otras.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción en el Inmueble y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.

7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.

8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

XVI. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, contará con los siguientes servicios:

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

2. Perito Valuador del Inmueble
Nombre: Geoterra, S.A. de C.V.
Sitio web: N/A
Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local, Boulevard Santa Elena 201, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 2557-3434
Contacto: administracion@geoterra.com.sv

3. Servicios Notariales:
Nombre: Claudia Arteaga Montano
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador..
Teléfono: (503) 2133-3700
Fax: (503) 2133-3707
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

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

5. Administradora:
Nombre: Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.
Dirección: Boulevard Constitución #339, Colonia Escalón, San Salvador, San Salvador.
Teléfono: 2224-2472
Correo Electrónico: No aplica.
Sitio Web: http://www.aisa.com.sv/que_hacemos.html.

XVII. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna son los siguientes:

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

Riesgo legal

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

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

De igual forma, los posibles cambios en el marco regulatorio que rige al Fondo de Titularización podrían dificultar el ambiente operativo y de negocios del proyecto, como del Administrador del Inmueble. Esto afectaría específicamente en el entorno de los procesos ya establecidos, nuevos controles y/o requerimientos de información, lo cual incide en el ambiente interno y externo de la organización.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento. Con respecto a los cambios regulatorios, la Titularizadora cuenta dentro de sus procesos la Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

Riesgo sistémico

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

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

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.

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

Riesgo de siniestros

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

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

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante. De igual forma, la Titularizadora realizará análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad de una vez cada doce meses o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas, tal y como lo expresa el artículo 14 de la NDMC-20, Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

Es el riesgo asociado a la seguridad o posibles accidentes en los trabajos en obras en el proceso de construcción del proyecto por uno de los empleados de los contratistas y/o proveedores del Fondo de Titularización, tales como: caídas al mismo o distinto nivel, caída de objetos por desplome, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, riesgos químicos.

La inversión se puede ver afectada por un cierre parcial o total del proyecto en desarrollo, ocasionando aumentos en el tiempo de construcción del proyecto, lo que reduciría la capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Contratación de seguros. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor. De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Además, previo a la enajenación del inmueble, el Originador declarará que el proyecto de construcción cuenta con todos los permisos para el desarrollo de la construcción y en caso estos deban renovarse, será obligación de la Titularizadora realizar el trámite.

Riesgo asociados al financiamiento del proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

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

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera. Es por ello que la determinación del monto de la emisión es un mitigante de este riesgo.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

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

Mitigación: 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.

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”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Mitigación: 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.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

Entre estos factores se incluyen tendencias negativas de precio, presiones provenientes por la competencia y/o nuevos esquemas de trabajo ocasionadas por la pandemia covid-19, que son variables importantes para la toma de decisiones y proyecciones, con la posibilidad de ocasionar un impacto negativo en la ocupación y demanda para el alquiler de los inmuebles del Fondo de Titularización.

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

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de alquiler.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

3. Otros factores de riesgo

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos, dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional es la posibilidad de incurrir en pérdidas producto del deterioro de la imagen y/o percepción pública negativa de la entidad como consecuencia de no concretar oportunidades de negocio, por falta de capacitación del personal clave, fraudes o errores en la ejecución de una operación.

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad. Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

Riesgo del Administrador del inmueble

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

La administración del inmueble se puede ver afectada si la entidad administradora tiene problemas financieros y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización, incidiendo negativamente en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

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

XVIII. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del seis de febrero de dos mil veintitrés y con información financiera proyectada del Fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.

La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 9 del presente Prospecto.

XIX. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-17/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 10 de este prospecto. No existe relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa con otros participantes del proceso de titularización, que no sean las relaciones comerciales sostenidas en su calidad de Representante de los Tenedores de los Fondos de Titularización administrados por Ricorp Titularizadora, S.A.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

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

1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTLG, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;

2) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;

3) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;

4) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;

5) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del

Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización; y

6) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.

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

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

2. Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones**;**

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

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

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

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

7. Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
- **7.1.** Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
  - 7.1.1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;
  - 7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
  - 7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
- **7.2.** Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
  - 7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el

inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

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

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

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

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

8. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;

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

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

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

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

13. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;

14. Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y

15. Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Derechos de los Tenedores de Valores

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

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

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

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

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

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

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

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

Junta General de Tenedores de Valores

El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto a continuación:

a) Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias;

b) Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

b.1) El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores;

b.2) Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y

b.3) Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

c) Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

c.1) El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordará la Junta General Extraordinaria de Tenedores;

c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

c.5) En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos;

c.7) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

c.8) Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización.

XX. Impuestos y Gravámenes

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

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

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos. Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

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

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

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.
En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la **retención por el pago o acreditación de utilidades** se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

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

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

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

XXI. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos)[2]	0.00050%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora[3]	1.25%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[4]	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	$1,000
Inscripción de emisión en BVES	$1,294
Servicios legales y Notariales[5]	$7,500

Costos Periódicos (anuales)

Clasificación de Riesgo	$9,900
Auditor Externo y Fiscal[6]	$3,700
Representante de Tenedores[7]	$10,000
Perito Valuador de los Activos	$2,500
Papelería y otros varios	$500
Legalización de libros	$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[8]	0.85%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta, de los Contratos de Cesión de Derechos y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero cero ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cero cinco por ciento (0.0005%) del valor de los contratos; C) RETIRO

[2] Costo sobre el valor de los contratos.

[3] Calculado sobre el valor total y final, es decir, en caso se decida por parte de la administración del Originador incorporar más construcciones dentro de Plaza Comercial Pasares se cobrará la comisión sobre el valor total y final de todo el proyecto incluyendo dichas construcciones adicionales. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización o al realizarse incorporaciones de construcciones al proyecto. El valor del proyecto se ha estimado inicialmente en DOCE MILLONES DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,200,000.00).

[4] Con un monto máximo de US$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

[5] Pagadera al momento de la colocación.

[6] Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

[7] El costo tendrá un incremento de US$500.00 a la cuota anual cada 2 años, con un máximo de US$13,000.000 revisable a los 13 años.

[8] La comisión por administración es anual sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,500.00) mensuales y un máximo de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$20,000.00) mensuales.

DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento (0.0050%) del valor de los contratos; D) CONSTANCIAS, CERTIFICACIONES Y ESTADOS DE CUENTA ADICIONALES: Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América. E) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta cero punto cero cuatro ocho cero cero por ciento (0.04800%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión para la Administración de Inmuebles que serán desarrolladas por AIS, S.A. de C.V., serán remuneradas con una comisión de hasta DOCE por ciento (12.00%) de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por arrendamientos, pagaderos a partir de su contratación.

Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y **ii)** Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Anexo uno
Documento Técnico Explicativo del proyecto

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-VEINTE a continuación se desglosan las características del proyecto a desarrollar:

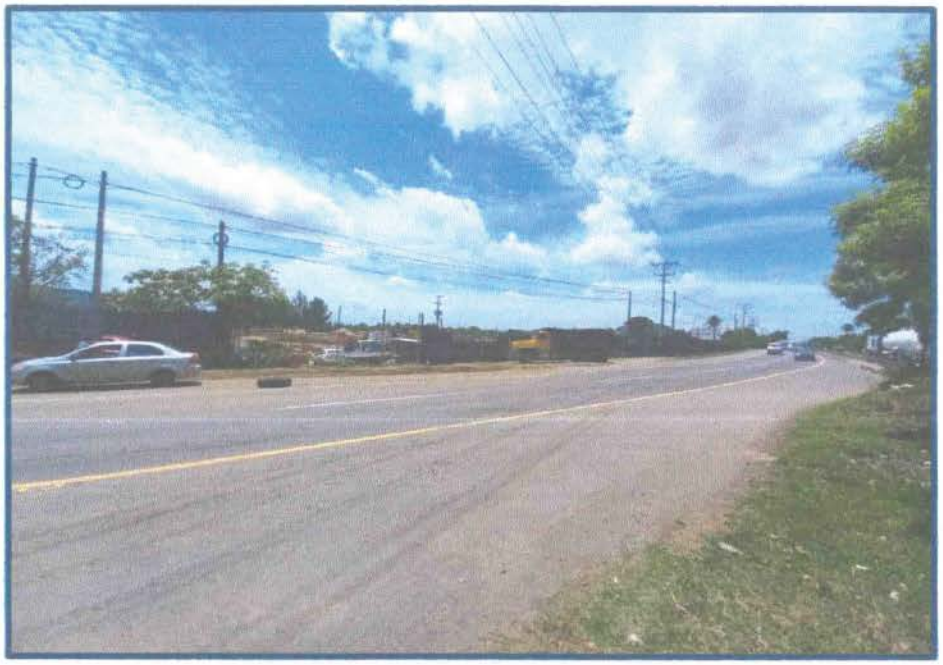
Ubicación	Lote B, situado en el Cantón Chanmico, correspondiente a la ubicación geográfica de San Juan Opico, La Libertad, El Salvador
Espacios y estructuras que lo compondrán	Es una plaza comercial, que se desarrolla alrededor de una plaza central, espacio abierto con áreas verdes y de esparcimiento, conectando a través de pasillos abiertos hacia cada uno de los módulos comerciales, naves industriales que contienen los diferentes locales. La plaza comercial contara con espacio para estacionamientos, y locales comerciales tipo pads.
Área total del terreno	Cuarenta y cuatro mil trescientos cuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados (44,304.74 mts2)
Área total a construirse	El proyecto se desarrolla en un área de 26,961.39 m2. Área permeable: 2,475.10 m2 Área Impermeable: 24,486.29 m2
Número de niveles a construirse	Todo el proyecto se desarrolla en un nivel
Descripción de zonas verdes	El proyecto cuenta con áreas verdes en su plaza central, y sus pasillos abiertos con jardineras. Así como también en la zona de parqueos se tienen zonas de arriates y áreas verdes.
Amenidades	Cuenta con 4 amenidades: área de proyecciones/ eventos, área para mascotas, plaza centra con exposición para eventos, y una zona multifuncional para eventos deportivos.
Distribución y áreas a desarrollarse	La plaza comercial está compuesta por cinco módulos comerciales alrededor de la plaza central, destinados para locales de conveniencia, restaurantes, que contienen 62 locales comerciales y cinco locales ancla. Se contempla la construcción de los siguientes módulos comerciales: • Módulos de A y B (anclas) • Módulos de locales comerciales D, E, F, G y H El ingreso a la plaza comercial se da a través de 3 ingresos peatonales y 2 ingresos vehiculares, vías de circulación vehicular y pasillos peatonales, zonas verdes y la plaza central mencionada al inicio del párrafo. El estacionamiento cuenta con 324 plazas de estacionamiento.

	La Plaza Comercial además cuenta con baños públicos, área administrativa, áreas técnicas que contienen cisternas, equipo de bombeo, pozo de agua potable, sistema de detención, tanque de gas, cuarto de basura, subestación eléctrica y planta de tratamiento.
Cantidad de plazas de parqueo	324
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Marcos metálicos compuestos por perfiles H con uniones soldadas, apoyados sobre placas metálicas empernadas a pedestales de concretos. Cubierta apoyada sobre polines y vigas metálicas.
Sistema antisísmico implementado	N/A
Tecnología en eficiencia energética utilizada	N/A
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Etapa 1: Abril-Diciembre 2022 Etapa 2: Enero-Abril 2023
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	El proyecto se desarrollará en 2 fases: - Fase 1, corresponde al área del terreno de 26,961.39 m2, y en ella se desarrollará el CENTRO COMERCIAL PASARES OPICO - Fase 2, corresponde al área de terreno 17,343.35 m2, pretendiendo desarrollar en ella USO FUTURO, el cual se definirá en función de la demanda de la zona.
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Conforme al Contrato de Titularización del FTIRTLG en la cláusula treinta, numeral treinta punto uno relativa a "Criterios y Procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras", la función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa.

	Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: a) La supervisión y verificación de la ejecución del proyecto de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y aprobado; b) Informar por escrito a la Titularizadora y al Representante de los Tenedores de Valores, la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento que tenga conocimiento, que haga presumir hechos o circunstancias que puedan poner en riesgo el desarrollo del proyecto; c) Elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y d) elaborar un informe final de entrega del proyecto

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación del inmueble

cliente



INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE:	INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.
PROPIETARIO:	INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.
DIRECCION:	SITUADO EN LOTE B, SITUADO EN EL CANTÓN CHANMICO, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN JUAN OPICO, LA LIBERTAD.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES: $ 1,950,000.00

JUNIO, 2022

INFORME DE VALUACION

FECHA INSPECCIÓN: 23/06/2022 FECHA ENTREGA: 24/06/2022 CÓDIGO: **VBI240622O3JE**

PRESENTADO A: **BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, S. A.**

TIPO DE INMUEBLE: **HOMOLOGABLE**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

CLIENTE: INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.

PROPIETARIO: INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN LEGAL: SITUADO EN LOTE B, SITUADO EN EL CANTÓN CHANMICO, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN JUAN OPICO, LA LIBERTAD.

DIRECCIÓN ACTUAL: SITUADO EN LOTE B, SITUADO EN EL CANTÓN CHANMICO, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN JUAN OPICO, LA LIBERTAD.

CLASIFICACIÓN: TERRENO MATRICULA N°: 30068401-00000 DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es para determinar el valor razonable de mercado para fines de garantía para el Banco Industrial El Salvador.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1°) Se determinara el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2°) Se determinara el valor de costo utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de determinara según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke.

NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO: Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2), que se refiere a la Valuación para la concesión de Prestamos con Garantía.

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO		RESIDENCIAL		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	X	AGRÍCOLA	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA	
ÍNDICE DE SATURACIÓN	X	< 25%		25% - 50%		50% - 75%		= 100%	ENTRE $ 250,000.00	Y
OFERTA		BUENA	X	REGULAR		BAJA		LIMITADA	$ 2,500,000.00	
DEMANDA		BUENA	X	REGULAR		BAJA		LIMITADA		
FACTOR MERCADO/COSTO		> 1.0	X	= 1.0		< 1.0	0	%		
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:	
VALOR SUJETO / ENTORNO		SUPERIOR	X	SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO	3 - 6 MESES	X > 9 MESES
EDAD PROM. /ENTORNO	X	< 10 AÑOS		10 - 25 AÑOS		25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS	6 - 9 MESES	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	ÁREA EN Mz.
1	LOTE "B"	44,304.74	63,391.22	6.3391

Área Superficial Según escritura:	44,304.74	m²	EQUIVALENTES A =	63,391.22	v²
Área Según Campo:	44,307.74	m²	EQUIVALENTES A =	63,395.51	v²
Área a Valuar:	44,307.74	m²	EQUIVALENTES A =	63,395.51	v²

OBSERVACIONES: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN TODA SU EXTENSIÓN Y POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SEGÚN DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL LOTE DE 44,307.74 m². LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN ZONA EN TRANSICIÓN DE AGRÍCOLA A RESIDENCIAL E INDUSTRIAL, ACTUALMENTE LA ZONA SE ENCUENTRA EN DESARROLLO.

5.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 461.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN TODA SU EXTENSIÓN.

TIPO DE SUELO: SUELOS DE ALTA PRODUCTIVIDAD PARA LA AGRICULTURA INTENSIVA Y MECANIZADA APTOS PARA TODOS LOS CULTIVOS ADAPTADOS AL PAÍS.

SERVICIOS: SE RECOMIENDA SOLICITAR LA FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: 13°47'23.9"N LATITUD NORTE Y 89°21'25.8"W LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

USO DEL SUELO: EL USO DE SUELO EN LA ZONA ES PARA FINES AGRÍCOLAS E INDUSTRIAL.

CULTIVOS: NO POSEE CULTIVOS

CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS: NO POSEE

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES DE ASFALTO LA CUAL SE ENCUENTRA EN ESTADO PROMEDIO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

ASPECTOS AMBIENTALES: NO SE HAN PRESENTADO NI SE CONOCEN DE RESTRICCIONES O ESTUDIOS AMBIENTALES RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	ASFALTO	AGUA POTABLE:	POZO PROPIO
ACERA:	NO POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	NO POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	NO POSEE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	NO POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	NO POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	MÓVIL

DISTANCIAS (mts):

CIUDAD MAS PRÓXIMA:	LOURDES		CENTRO URBANO:	300.00	mts.
DISTANCIA:	8.50	Kms	TRANSPORTE PUBLICO:	-	Kms.
CARRETERA MAS PRÓXIMA:	C. QUEZALTEPEQUE		ZONAS COMERCIALES:	3.00	Kms.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO SUB URBANA DE USO COMERCIAL E INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA MEDIA.

FACTORES POSITIVOS: LA ZONA CUENTA CON ALTA DEMANDA PARA FINES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y HABITACIONALES.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: TERRENO CON PROYECTO COMERCIAL EN PROCESO.

7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

1º) EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

2º) EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA DE AGRÍCOLA E INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE. LA ZONA CUENTA ÚNICAMENTE CON EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. EL LOTE NO TIENE NINGÚN SERVICIO BÁSICO ACTIVO. EL ACCESO ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE RODAJE DE PAVIMENTO NIVELADA EN BUEN ESTADO.

3º) NO SE HA PRESENTADO NINGUNA CALIFICACIÓN DEL LUGAR, NI FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS. EL USO DEL SUELO EN LA ZONA ES PARA FINES COMERCIALES.

4º) LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SE HA DETERMINADO A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN DECLARADA EN LA CERTIFICACIÓN EXTRACTADA PRESENTADA Y COPIA DE ESCRITURA. LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA COMERCIAL E INDUSTRIAL.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	SITUADO EN LOTE B, SITUADO EN EL CANTÓN CHANMICO, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN JUAN OPICO, LA LIBERTAD.	Colón | Terreno frente a Boulevard CLAUDIA LARS	La Libertad | VENTA DE TERRENO EN CIUDAD ARCE, BOULEVARD CLAUDIA LARS	En Venta | 20,000 V2 Sobre El Periférico Claudia Lars.
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	44,307.74 m²	25,000.00 m²	63,000.00 m²	13,978.19 m²
FRENTE LOTE:	200.00 m	150.00 m	200.00 m	100.00 m
FONDO LOTE:	221.54 m	166.67 m	315.00 m	139.78 m
PERÍMETRO:	843.08 m	633.33 m	1,030.00 m	479.56 m
ÁREA MAYOR RECTA. INSC:		25,000.00 m²	63,000.00 m²	13,978.19 m²
FECHA:		24/06/2022	24/06/2022	24/06/2022
VALOR COTIZADO (USD):		$1,100,000.00	$2,500,000.00	$750,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$990,000.00	$2,250,000.00	$675,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$39.60 /m²	$35.71 /m²	$48.29 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		OFERTA	OFERTA	OFERTA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		
	1	2	3
ÁREA	0.9390	1.0395	0.8808
FRENTE	1.0322	1.0000	1.0792
FONDO	1.0318	0.9620	1.0520
REGULARIDAD	1.0000	1.0265	1.0000
NIVEL	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.0500	1.1500	1.0000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
RIESGO	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**1.0500**	**1.1805**	**1.0000**

VALOR / m² HOMOLOGADO=	$41.58 /m²	$42.16 /m²	$48.29 /m²
BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS=	$44.01 /m²		
VALOR / m² DETERMINADO=	$44.01 /m²		

VALOR CALCULADO=	$1,949,983.64		
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	$1,950,000.00	**VALOR POR V² =**	**30.76 /v²**

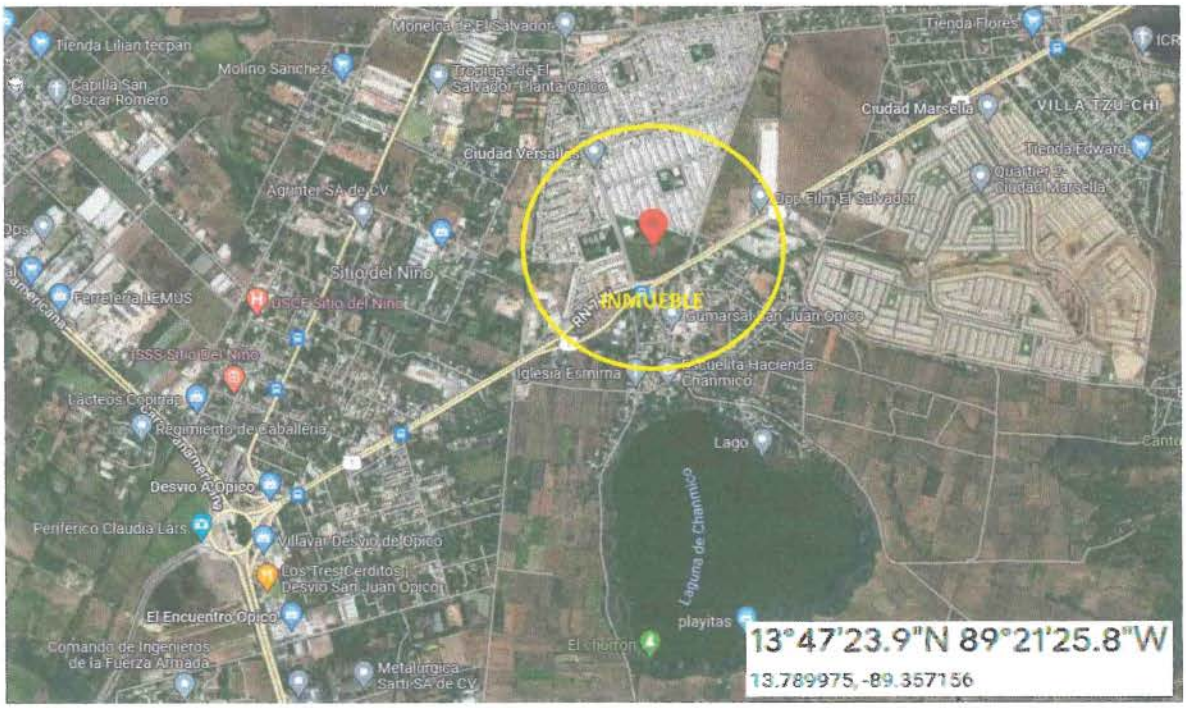
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES

9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)	
EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	$1,950,000.00

"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
Sociedad Regional de Valoración

PLANO DE UBICACIÓN



PLANO DE UBICACIÓN

FOTOGRAFÍAS

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

NOVIEMBRE, 2022

Estudio de factibilidad técnico-económico

EFECTUADO PARA EL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DEL

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA LA GUNA

(FTIRTLG)

Elaborado por

Diego J. Ruiz

Adhara Financial Group®

contact@adharagroup.com

www.adharagroup.com

Edificio Insigne 13-11, Col. San Benito, San Salvador. | El Salvador, Central America

Contenido

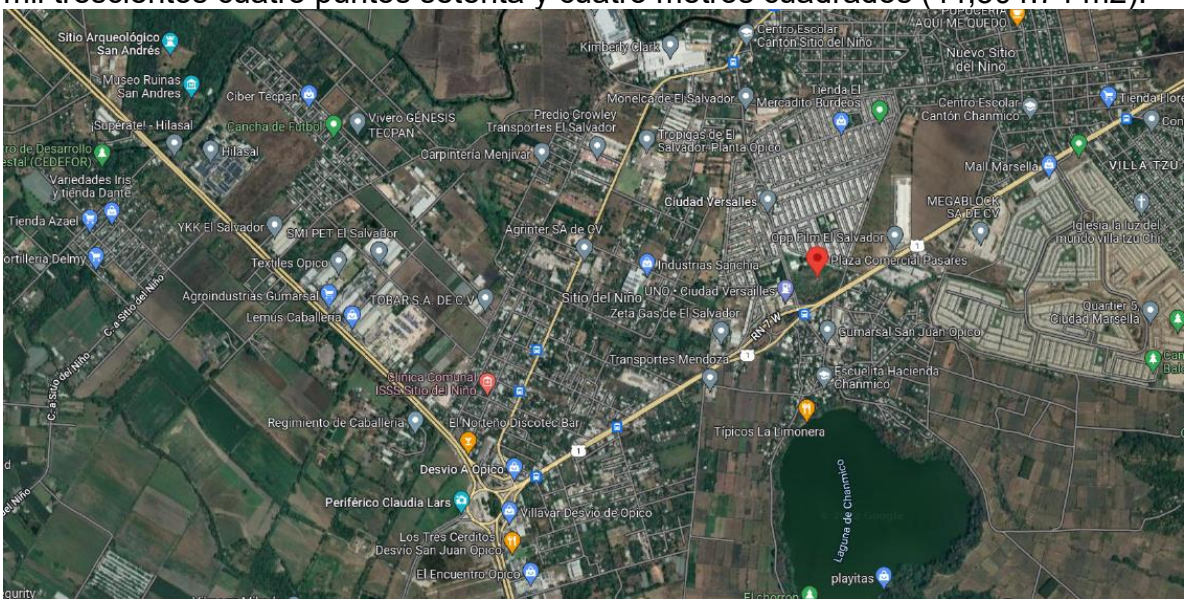
1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 4
   1.1 Ubicación general del proyecto 4
   1.2 Conceptualización del proyecto 5
   1.3 Situación actual del proyecto 8
   1.4 Empresa encargada de la comercialización del proyecto 8
2. ASPECTOS DE MERCADO 9
   2.1 Análisis de la demanda del proyecto 9
   2.2 Análisis del mercado meta 12
   2.3 Análisis de factores de oferta 16
   2.4 Análisis de la competencia 21
   2.5 Análisis de precios y sensibilidad 26
   2.6 Riesgos de Mercado 30
   2.7 Conclusiones 30
3. RIESGOS DEL PROYECTO 31
   3.1 Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto 31
   3.2 Riesgo de siniestros 31
   3.3 Riesgo de seguridad en obras en proceso 32
   3.4 Riesgo de localización del proyecto 32
   3.5 Riesgo ambiental 33
   3.6 Riesgos asociados al financiamiento del proyecto 33
   3.7 Riesgo de fallas o atrasos en la construcción 33
   3.8 Riesgos operativos 34
   3.9 Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyectode contracción en la demanda inmobiliaria 34
   3.10 Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria 34
   3.11 Riesgo del Administrador del inmueble 35
4. ASPECTOS TÉCNICOS 36
   4.1 Compañía constructora 36
   4.2 Áreas de construcción 37
   4.3 Programa de construcción 39
   4.4 Diseño del proyecto 41
   4.5 Supervisión de la ejecución del proyecto 41
   4.6 Costos de construcción 41
   4.7 Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, equipamiento, entre otros) 42
   4.8 Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos incluidos en las obras 42

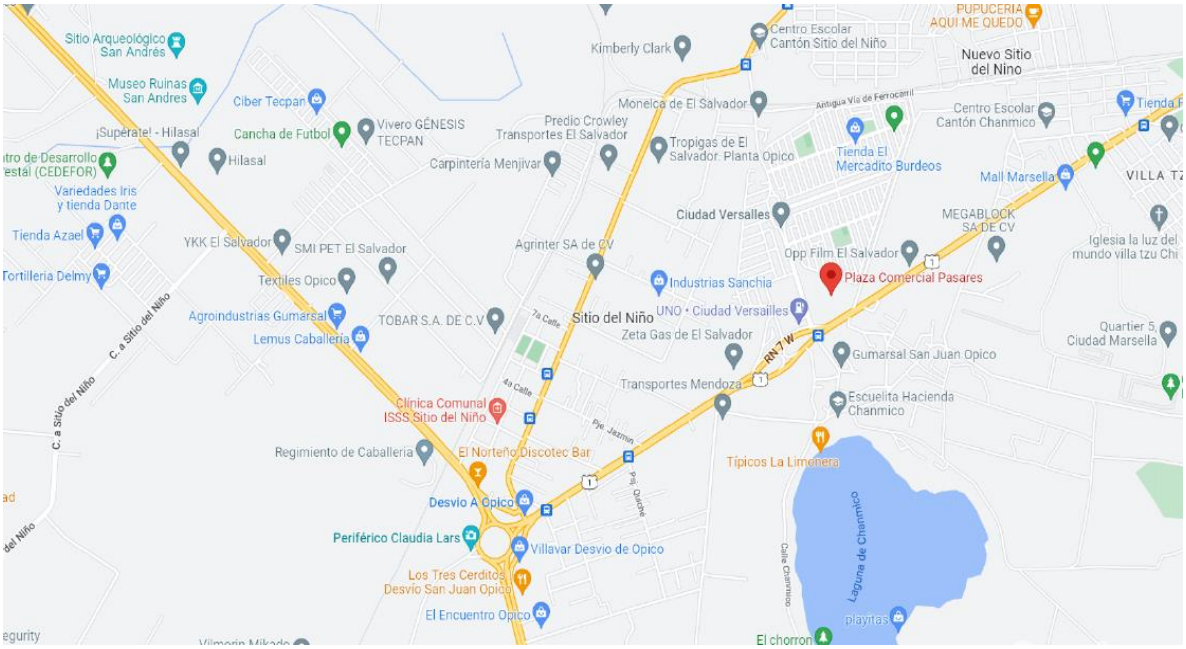
4.9 Estudio del impacto ambiental 43
4.10 Estudio de suelos 43
5. ASPECTOS LEGALES Y MARCO REGULATORIO 44
6. ASPECTOS FINANCIEROS 48
6.1 Inversiones 48
6.1.1. Terreno 48
6.1.2. Diseños y permisos 48
6.1.3. Construcción 48
6.1.4. Gastos financieros preoperatorios 49
6.1.5. Capital de trabajo 49
6.1.6. Inversión total 49
6.2 Estructura financiera 49
6.3 Ingresos 50
6.4 Costos y gastos 51
6.4.1. Gastos de operación 51
6.4.2. Depreciaciones y amortizaciones 52
6.4.3. Gastos financieros y amortización de préstamos 53
6.4.4. Costos y gastos totales 54
6.5 Estado de Resultados 54
6.6 Supuestos básicos y resultados para diferentes escenarios 55
6.6.1. Supuestos básicos y escenarios 55
6.6.2. Indicadores de rentabilidad 55
6.6.3. Cálculo del Costo de Capital 56
6.6.4. Cálculo del Costo Promedio Ponderado de Capital 56
6.6.5. Resultados obtenidos 57
6.7 Periodo de recuperación descontado de la inversión (Payback descontado) 57
6.8 Punto de equilibrio 58
6.9 Simulación Montecarlo 58
6.10 Riesgos financieros 61
6.11 ANEXO 1 62
6.12 ANEXO 1 CONTINUACIÓN 63
6.13 ANEXO 2 64
6.14 ANEXO 2 CONTINUACIÓN 65
6.15 ANEXO 3 66
7. Fuentes de información y descargo de responsabilidad 67

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

1.1 Ubicación general del proyecto

El terreno donde se desarrollará el Centro Comercial se encuentra en el Municipio de Opico, departamento de La libertad, sobre la Carretera Panamericana y Boulevard Campos Elíseos, Ciudad Versalles y posee un área de cuarenta y cuatro mil trescientos cuatro puntos setenta y cuatro metros cuadrados (44,304.74 m2).





1.2 Conceptualización del proyecto

El Centro Comercial cuenta con un diseño moderno, utilizando líneas de diseño asimétrico y lineal, así como también la aplicación de materiales atemporales, como es el metal, concreto y piedras.

Ofrece al público una manera diferente de vivir experiencia comercial en la zona, ya que cuenta con una plaza central verde y abierta, que se convierte en el corazón del proyecto, ya que permite el esparcimiento, a través de espacios abiertos para descansar, tomar café o comer, área de juegos infantiles y eventos, y la conectividad entre los diferentes módulos comerciales con los que cuenta el proyecto.

La plaza comercial está compuesta por cinco módulos comerciales alrededor de la plaza central, destinados para locales de conveniencia, restaurantes, que contienen 62 locales comerciales y cinco locales ancla.

Se contempla la construcción de los siguientes módulos comerciales:

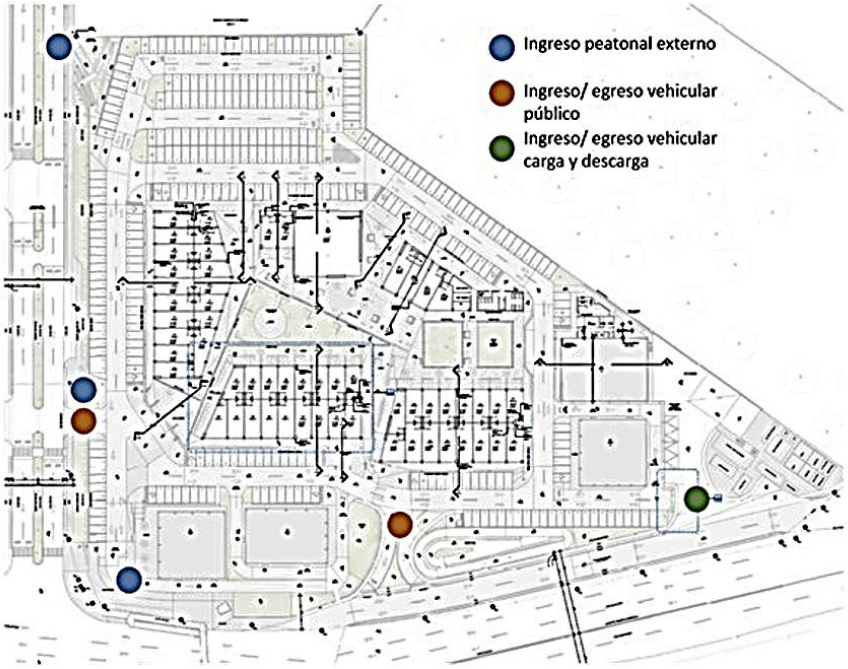
- Módulos de A y B (anclas)
- Módulos de locales comerciales D, E, F, G y H

El ingreso a la plaza comercial se da a través de 3 ingresos peatonales y 2 ingresos vehiculares, vías de circulación vehicular y pasillos peatonales, zonas verdes y la plaza central mencionada al inicio del párrafo. El estacionamiento cuenta con 324 plazas de estacionamiento.

El Centro Comercial cuenta con baños públicos, área administrativa, áreas técnicas que contienen cisternas, equipo de bombeo, pozo de agua potable, sistema de detención, tanque de gas, cuarto de basura, subestación eléctrica y planta de tratamiento.

Acceso al proyecto

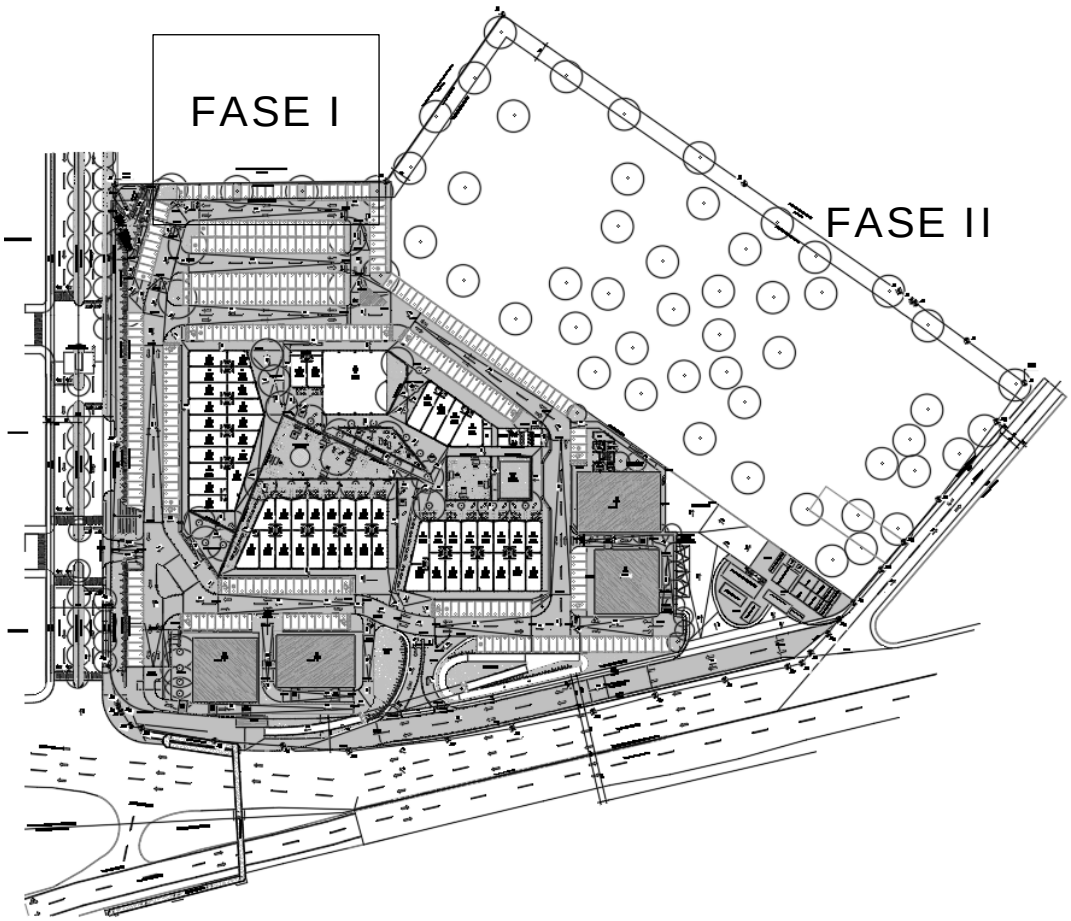
El Centro Comercial cuenta con 3 ingresos/egresos peatonales y 2 ingresos/egresos vehiculares, y un ingreso/egreso de cara y descarga, tal como se muestra en el esquema adjunto.



Descripción de las etapas de desarrollo del proyecto

El proyecto se desarrollará en 2 fases:

- Fase 1, corresponde al área del terreno de 26,961.39 m2, y en ella se desarrollará el CENTRO COMERCIAL PASARES OPICO
- Fase 2, corresponde al área de terreno 17,343.35 m2, pretendiendo desarrollar en ella USO FUTURO, el cual se definirá en función de la demanda de la zona.


FASE I
FASE II

1.3 Situación actual del proyecto

El proceso constructivo comenzó en abril 2022. A la fechade elaboración de este informe en noviembre de 2022, contaba con un avance de obra del 59%.

El proyecto cuenta con los permisos, factibilidades y autorizaciones que se detallan en el capítulo 5. Aspectos Legales.

El diseño del proyecto y la elaboración de los planos ya han sido concluidos. La empresa constructora ya inició su tarea. Los supervisores de las diferentes áreas ya fueron seleccionados, algunos ya comenzaron la supervisión y los otros se irán incorporando a medida que el avance de obra lo vaya requiriendo.

Los nombres de las firmas y profesionales responsables del diseño del proyecto y de la elaboración de los planos, el de la constructora de la obra y los de los supervisores de la ejecución de la misma, se encuentran detallados en el capítulo 4. Aspectos Técnicos.

El avalúo de los terrenos ha sido concluido por la empresa Geoterra Ingenieros en junio 2022. y sus resultados se presentan y han sido utilizados en los capítulos 4. Aspectos Técnicos y 6. Aspectos Financieros.

El estudio de mercado ha sido concluido por la firma DMA. Sus principales conclusiones en lo que respecta al mercado objetivo del proyecto, los temas relacionados con los desarrollos similares en la zona y con la competencia y su desempeño, se discuten ampliamente en el capítulo 2. Aspectos de Mercado.

El desempeño financiero del proyecto es un tema en el que se profundiza en el capítulo 6. Aspectos Financieros, incluyendo un análisis multi-escenarios con simulación Montecarlo.

También se detallan los principales riesgos asociados al proyecto, las medidas para su mitigación y la cobertura de los mismos.

1.4 Empresa encargada de la comercialización del proyecto

La empresa encargada de la comercialización del proyecto es Inversiones Bolívar, S.A. Esta empresa cuenta con vasta experiencia en la comercialización de proyectos inmobiliarios tanto comerciales como residenciales. En el ámbito comercial se ha encargado de la comercialización de desarrollos similares a Centro Comercial Pasares como: Plaza Merliot (1994); Centro Comercial La Skina (2014); Kinetika (2017); y Craft Basilea (2021).

2. ASPECTOS DE MERCADO

Este capítulo tiene como fundamento principal de la información presentada, la investigación, hallazgos y conclusiones, del estudio de mercado desarrollado por la empresa DMA, especializada en investigación de mercados. Asimismo, se utilizaron otras fuentes secundarias disponibles.

La referida investigación fue realizada en el mes de abril del año 2022, por lo que puede afirmarse que se cuenta con información relevante y actualizada, para la toma de decisiones y para fundamentar los supuestos en que se basan, parcialmente, las proyecciones financieras.

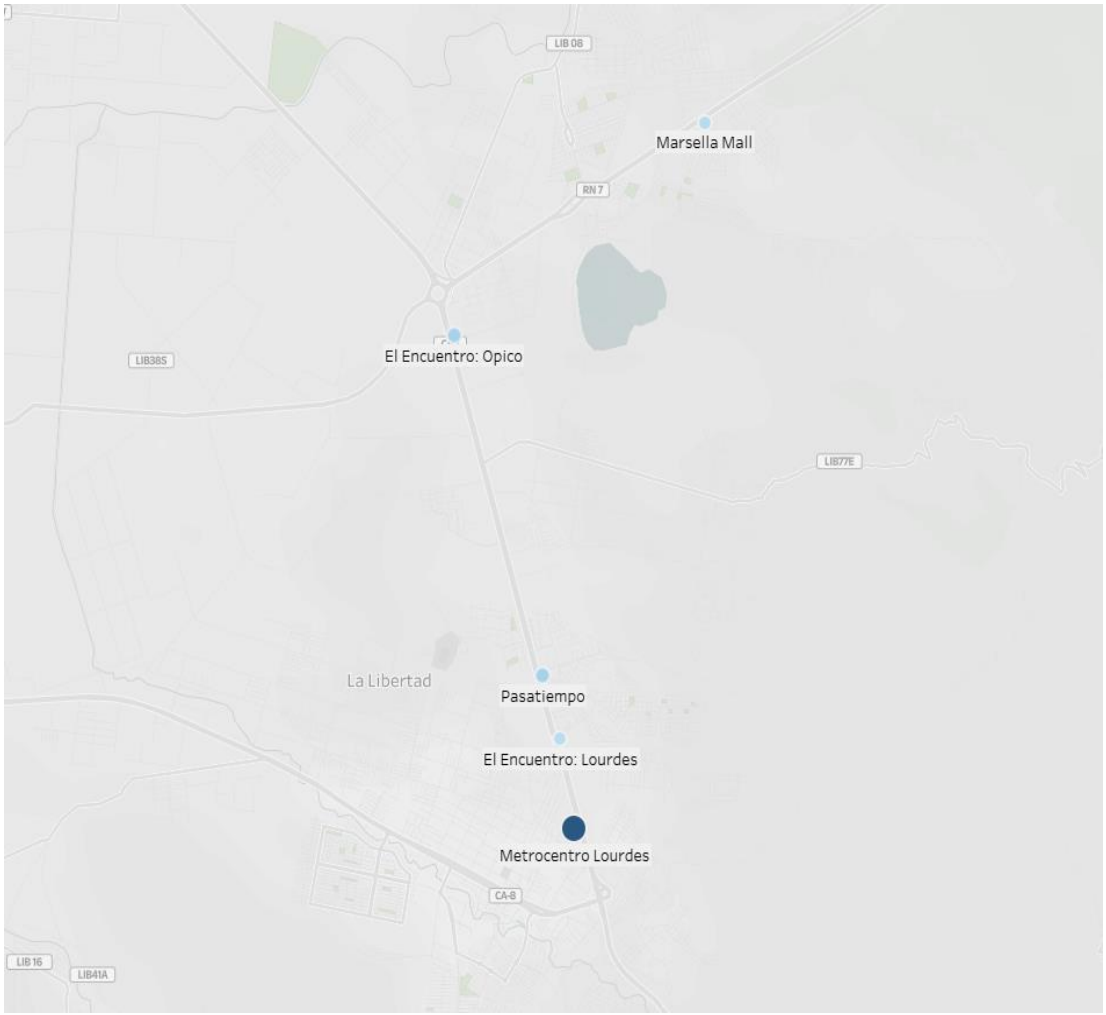
2.1 Análisis de la demanda del proyecto

El objetivo principal es la recolección y validación de mercado para el proyecto Centro Comercial Pasares

En función del análisis de (a) zona de influencia y de (b) mercados cautivos y disputados, se decidió centrar los esfuerzos en cinco (5) centros comerciales:

(1) El Encuentro Lourdes
(2) El Encuentro Opico
(3) Mall Marsella
(4) Metrocentro Lourdes
(5) Centro comercial Pasatiempo

Figura 1. Nombre y de inmuebles definidos como mercado relevante (competencia directa)



Caracterización zona de influencia:

(1) En función de las condiciones de acceso y tráfico, es posible definir dos niveles de mercado:
   a) Un mercado inmediato (aprox. 2.25 km a la redonda)
   b) Un mercado ampliado (aprox. 8.50 km a la redonda)

(2) En dicha zona, se identificaron seis (6) centros comerciales con presencial de anclas relevantes y cuatro (4) anclas independientes.

Mercado cautivo y mercado disputado:

(1) El mercado se segmenta naturalmente en dos regiones geográficas:
   a) Zona de Lourdes (atendido por Metrocentro Lourdes y El Encuentro Lourdes)
   b) Zona de Opico (atendido por El Encuentro Opico y Mall Marsella)

(2) Existe competencia fuerte a nivel geográfico fuerte tanto en el mercado inmediato como en el mercado ampliado. Por tanto, el estimado inicial de tamaño de mercado de 15,000 hogares podría estar sobreestimado (si no corrige por esta dinámica)

(3) El mercado geográfico cautivo de Pasares es Versalles y zonas aledañas sobre la ruta LIB08N hacia San Juan Opico. El resto de mercado inmediato se disputa con El Encuentro Opico y Mall Marsella.

(4) En función de lo anterior, se hace una recomendación de los centros comerciales a explorar en la etapa de campo.

Tráfico vehicular en la zona:

(1) La cifra original de 18,650 vehículos corresponde a la vía RN05 y al año 2015. Esta cifra esta sobreestimada ya que incluye transporte de carga pesado (25.60%), quienes no son clientes potenciales de Pasares.
(2) A 2022 se proyecta que un total de 21,599 vehículos (TPDA) circularán por dicha vía, de los cuales 15,490 (71.7%) corresponden a tráfico ligero (automóviles y pick-up)
(3) Adicionalmente, se proyecta un TPDA de 39,845 en la vía CA01 del desvío a Sonsonate al Periférico Claudia Lars (79.8% tráfico ligero) y 24,965 del Periférico Claudia Lars al desvío a Ciudad Arce (76.4% tráfico ligero)
(4) Del mercado inmediato, el Encuentro Opico tiene un mejor potencial de captación de tráfico en la zona por su ubicación sobre la vía CA01.

Caracterización comercial de la competencia directa

(1) Se identifica una dinámica de competencia a través de concentración (Metrocentro Lourdes con 110 locales y 13 categorías de servicio) y de atención local o especialización (el resto de competidores, con un promedio de 29 locales en 9 categorías).
(2) El Encuentro Lourdes, El Encuentro Opico y Mall Marsella se centran comida, retail, salón de belleza y salud (aparte de su ancla de supermercado).
(3) Metrocentro Lourdes es un concentrador de categorías, siendo el único en la zona con presencia significativa de ferreterías, servicios financieros, agencias de telefonía, servicios de gobierno, venta de motocicletas, entre otros. Esto implica, también, que estos están concentrados en el clúster de Lourdes, por lo que puede existir oportunidad de incorporarlos en el clúster de Opico, en el cual compite Pasares.
(4) Todos los centros comerciales poseen amenidades modestas, siendo la más popular área de juego para niños.
(5) Pasatiempo es un centro comercial especializado, concentrando buena parte de su oferta en servicios de gobierno (siendo el jugador principal de la zona en este sentido) y actividades educativas (Academia Europea)
(6) Se confirma potencial para el concepto abierto del Centro Comercial Pasares ya que el formato actualmente ofrecido por el resto de competidores de la zona no contempla estos elementos.
(7) Sin embargo, es importante mencionar que la zona posee una oferta importante de restaurantes y establecimientos de comida, así como anclas de supermercado y retail, algunos con mejores condiciones de acceso. Por tanto, se recomienda emplear los insumos de esta consultoría para establecer una estrategia de diferenciación.

Competencia futura:

(1) No se detectan proyectos inmobiliarios comerciales nuevos (años 2020 a 2022)
(2) La zona posee un volumen elevado de inversiones productivas, algo que no es una regularidad en el resto del país. Esto puede generar demanda secundaria para los centros comerciales de la zona dado su potencial generador de empleo.
(3) Existe un número importante de inversiones inmobiliarias residenciales en la zona de influencia. Lo cual también tiene el potencial de mejorar las condiciones de mercado para los inmuebles comerciales.
(4) En Quezaltepeque se han ingresado dos proyectos residenciales nuevos en 2022 y uno en 2021.

Precios y condiciones de entrega – Análisis de precio y sensibilidad

(1) La dinámica de rentas actuales se ve afectada por la madurez del centro comercial. Los centros comerciales de la zona consideran un incremento mínimo del 5% anual en el canon de arrendamiento.
(2) Existe una segmentación clara en el precio entre Metrocentro Lourdes y el resto de los centros comerciales del área de influencia, siendo el primero sustancialmente más caro que el resto (entre un 70 y 90% más caro).
(3) Usando una metodología primaria con validación cruzada, se determinaron los siguientes precios por categoría de local:

Inmueble	Precio de lista (USD/m2)	Precio de colocación (USD/m2)	
	Precio local pequeño (Alrededor de 60m2)	Precio local pequeño (Alrededor de 60m2)	Precio local grande o ancla (más de 450 m2)
Metrocentro Lourdes	N/D	Entre 38.00 y 40.00 USD + CAM	Entre 23.00 y 25.00 + CAM
Pasatiempo	N/D	Entre 25.00 y 30.00 USD + CAM*	25.00 + CAM
El Encuentro Lourdes y El Encuentro Opico	Entre 24.00 y 26.00 USD + CAM	Entre 19.00 y 22.00 USD + CAM (al entrar al mercado) Entre 21.00 y 28.00 USD + CAM (centro comercial establecido)	Entre 13.00 y 15.00 + CAM

(4) Las cuotas por administración y mantenimiento son entre 3.00 y 4.75 USD/m2

2.2 Análisis del mercado meta

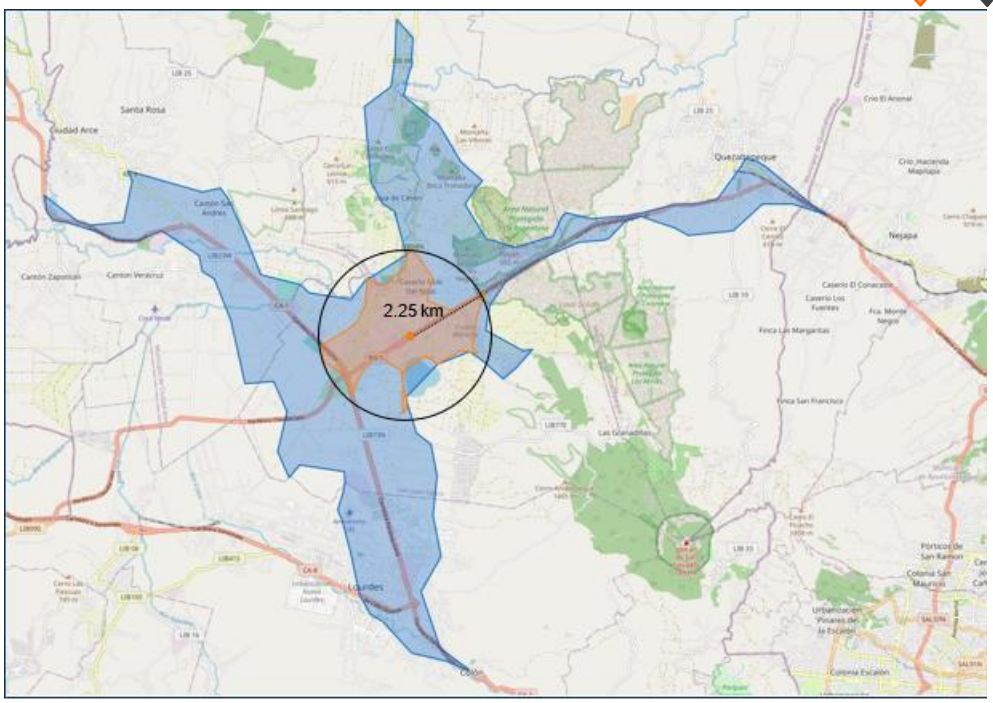
Isócronas en vehículo

Una isócrona delimita una zona que es accesible en el mismo tiempo de desplazamiento desde un punto

Dada la naturaleza geográfica del mercado relevante, se asume que la demanda directa se determina, principalmente, por la zona a la cual la plaza comercial es fácilmente accesible.
La **figura 2** muestra las isócronas a 10 minutos bajo distintos escenarios de tráfico*.

Destaca que:
(1) La zona drásticamente se reduce bajo distintos escenarios de tráfico, lo cual es esperado dada la naturaleza interdepartamental de la vía CA01W y aledañas.

Figura 2. Isócronas a 10 minutos bajo escenario de tráfico normal (isócrona azul) y lento** (isócrona naranja) desde la carretera CA01W en la ubicación futura del inmueble***



El mercado inmediato lo constituyen 2.25km a la redonda. Estos son los hogares que, aún en una situación de tráfico pesado, pueden acceder al inmueble. De esta forma, podemos definir un “mercado inmediato” (isócrona naranja) y un “mercado ampliado” (isócrona azul), evaluando así distintos niveles de competencia.

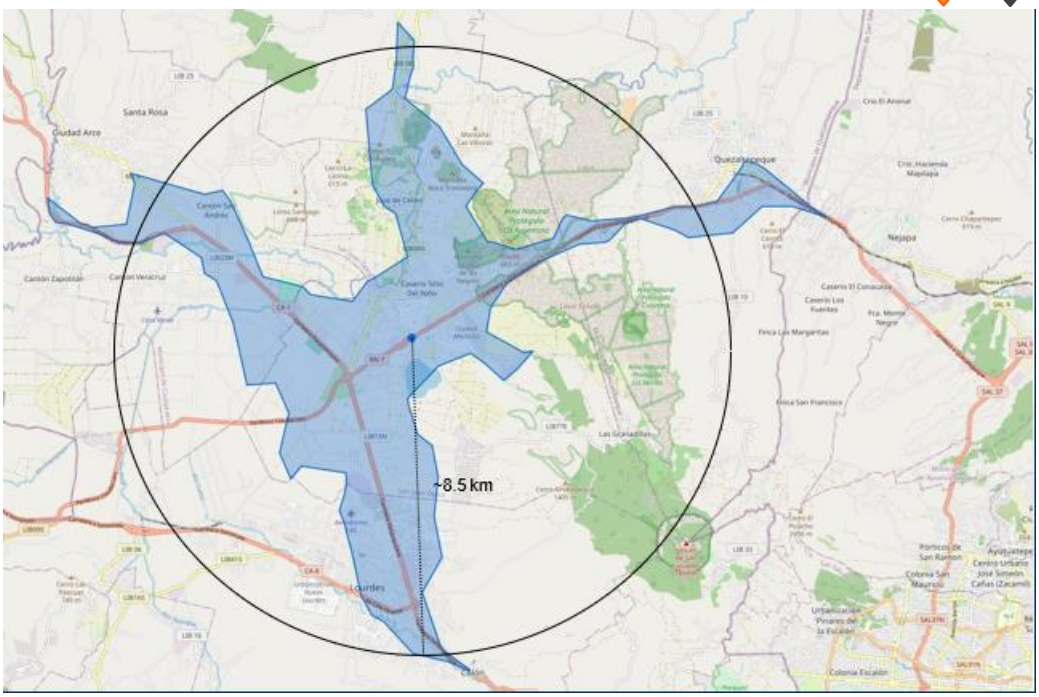
Mercado ampliado

Este lo constituyen una zona de aproximadamente 8.5 km a la redonda. El área de servicio, definida de esta forma, abarca parte importante del caso urbano e industrial de Colón y San Juan Opico (al sur), así como partes de Quezaltepeque (al este) y segmentos aledaños de la CA01W hasta American Park (norte) y de la vía LIB08 hasta antes de llegar al pueblo de San Juan Opico (norte).

Esto implica que la población de esta área también puede trasladarse con relativa facilidad al Centro Comercial Pasares. Sin embargo, la competencia directa también se amplía en esta área

Desde esta perspectiva, destaca que inmuebles comerciales en Nejapa no constituyen competencia directa por estar geográficamente segmentados. Sin embargo, una pequeña proporción del mercado (Quezaltepeque) sí se disputa con estos centros comerciales.

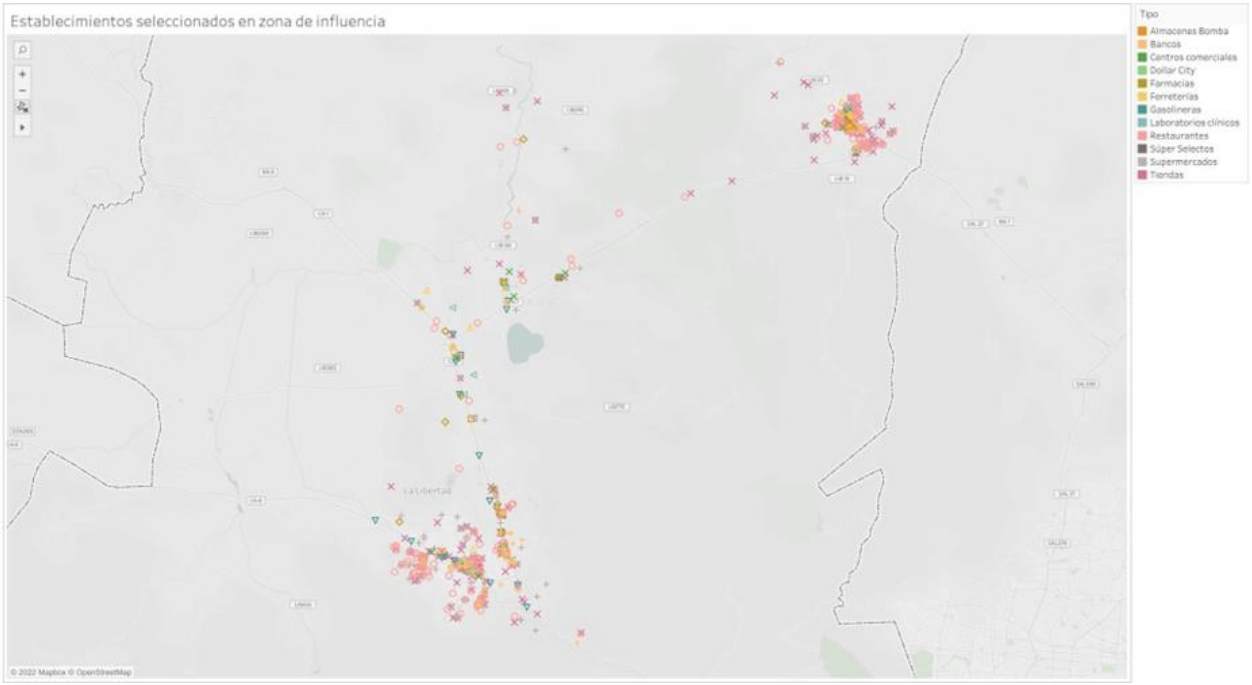
Figura 3. Isócronas a 10 minutos bajo escenario de tráfico normal desde la carretera CA01W en la ubicación futura del inmueble



Mapeo de establecimientos en la zona

El objetivo es determinar los negocios que constituyen competencia directa dentro de la zona de influencia

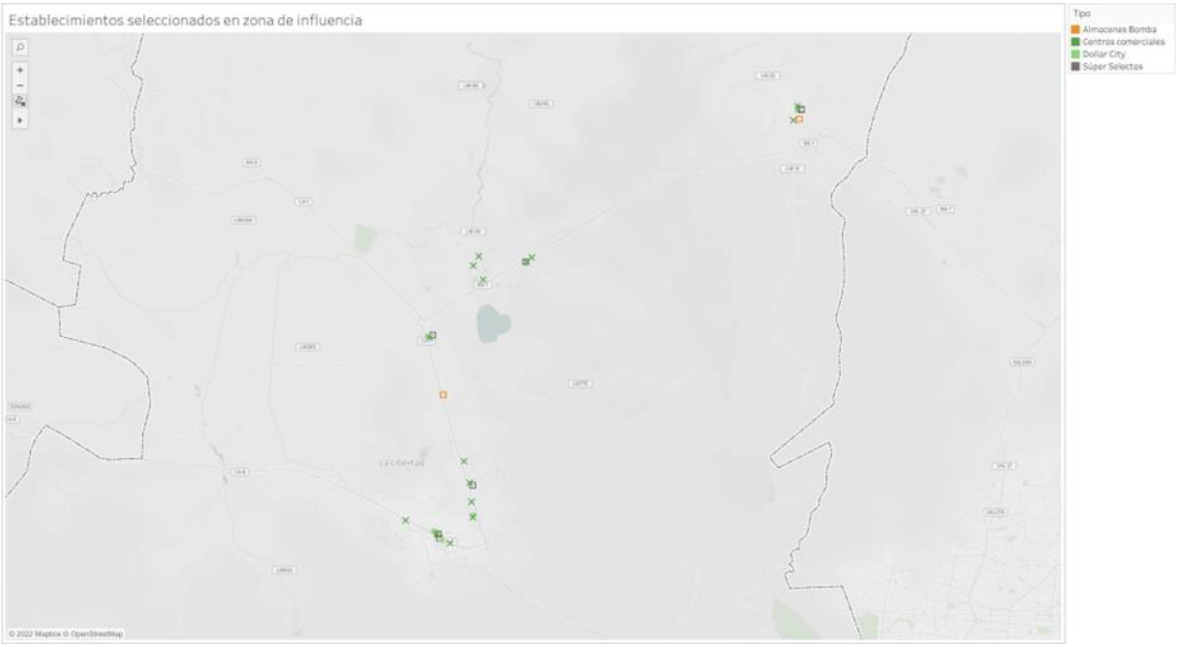
Figura 4. Establecimientos por categorías seleccionadas en mercado inmediato y ampliado



Competencia directa en mercado inmediato y ampliado

Centros comerciales y anclas relevantes

Figura 5. Centros comerciales y anclas relevantes (Dollar City, Almacenes Bomba, Súper Selectos) en mercado inmediato y ampliado



Competencia directa en mercado inmediato y ampliado

Principales centros comerciales y anclas independientes

Tabla 1. Centros comerciales y anclas independientes en mercado inmediato y ampliado

Establecimiento	Tipo	Distancia geográfica con Pasares*	Mercado inmediato	Mercado ampliado
Mall Marsella	Centro Comercial	2.0km	Sí	Sí
El Encuentro Opico	Centro comercial	2.8km	Sí	Sí
CC Pasatiempo	Centro Comercial	6.5km	No	Sí
Maxi Despensa Lourdes	Ancla independiente	6.7km	No	Sí
Gran PlazaMall	Centro Comercial	7.7km	No	Sí

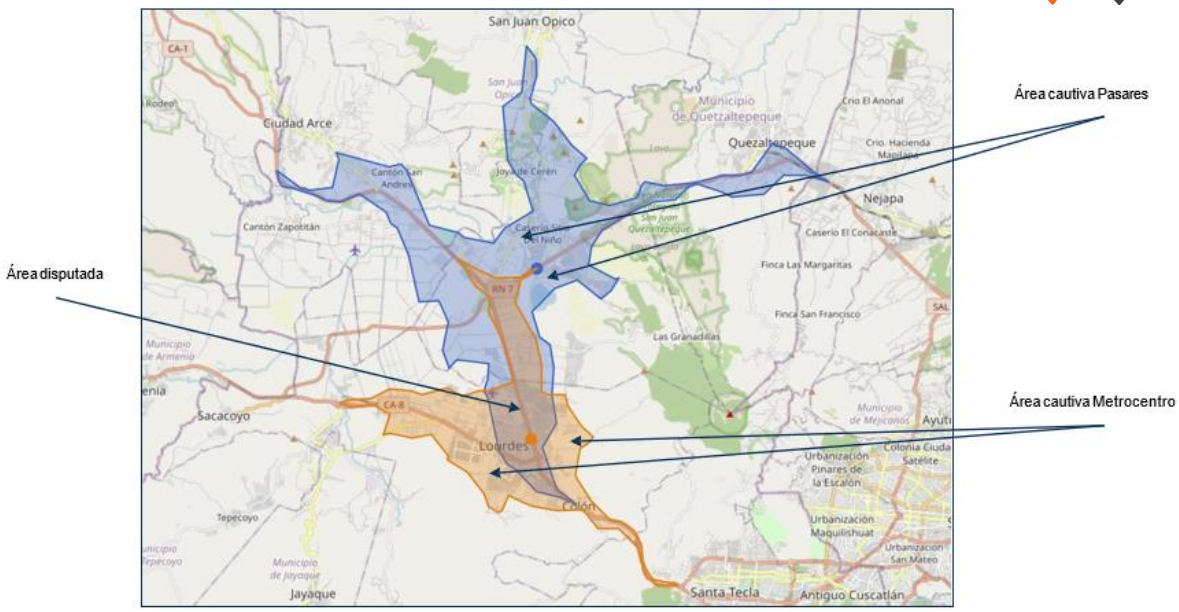
Establecimiento	Tipo	Distancia geográfica con Pasares*	Mercado inmediato	Mercado ampliado
El Encuentro Lourdes	Centro Comercial	8.1km	No	Sí
Metrocentro Lourdes	Centro Comercial	8.4km	No	Sí
Premium Center	Ancla independiente	10.6km	No	Ligeramente fuera *Centro de Colón*
Almacenes Bomba	Ancla independiente	12.6km	No	Ligeramente fuera *Quezaltepeque*
Premium Center	Ancla independiente	12.8km	No	Ligeramente fuera *Quezaltepeque*
Super Selectos	Identificado en CC	2.8km	Sí	Sí *En Mall Marsella, el Encuentro Opico, el Encuentro Lourdes, en dos ubicaciones en Lourdes y en Quezaltepeque*
Dollar City	Identificado en CC	2.8km	Sí	Sí *El Encuentro Opico*

2.3 Análisis de factores de oferta

Mercados geográficos disputados: una lógica sencilla

Esta lógica se remonta a la teoría de zonas concéntricas de Burgess (1925) y ha sido desarrollada para la industria inmobiliaria por décadas

Figura 6. Isócrona a 10 minutos del Centro Comercial Pasares (azul) y Metrocentro Lourdes (naranja), tráfico fluido
Se asume que no hay otros centros comerciales que representen competencia por simplicidad

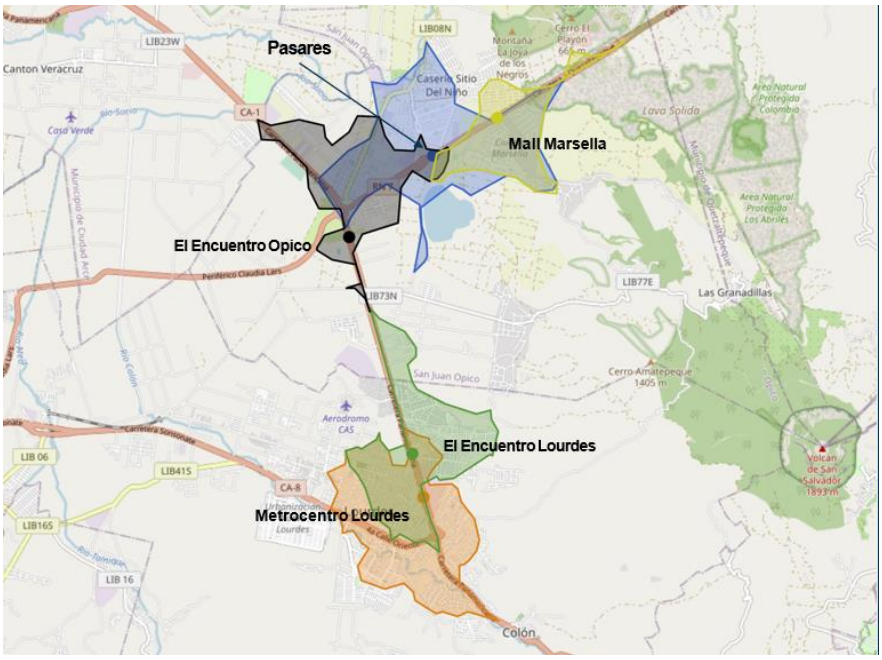


Los mercados inmediatos conforman dos clústeres

Aquellos centrados en torno a Lourdes y otros en pasando la frontera del municipio de Opico
Es evidente que las condiciones de tráfico generan una segmentación natural del mercado. En ese sentido vale la pena resaltar que:

(1) Tanto El Encuentro Opico como Mall Marsella tienen anclas relevantes preidentificadas
(2) El mercado cautivo (o no disputado) de Pasares es Versalles y zonas aledañas
- Por lo que se recomienda tomar esto en cuenta a la hora de estimar tamaños de mercado*
(3) Estos dos centros comerciales constituyen competencia geográfica directa, por lo que es necesario que Pasares se diferencia de estos

Figura 7. Isócrona a 10 minutos para centros comerciales seleccionados, tráfico lento

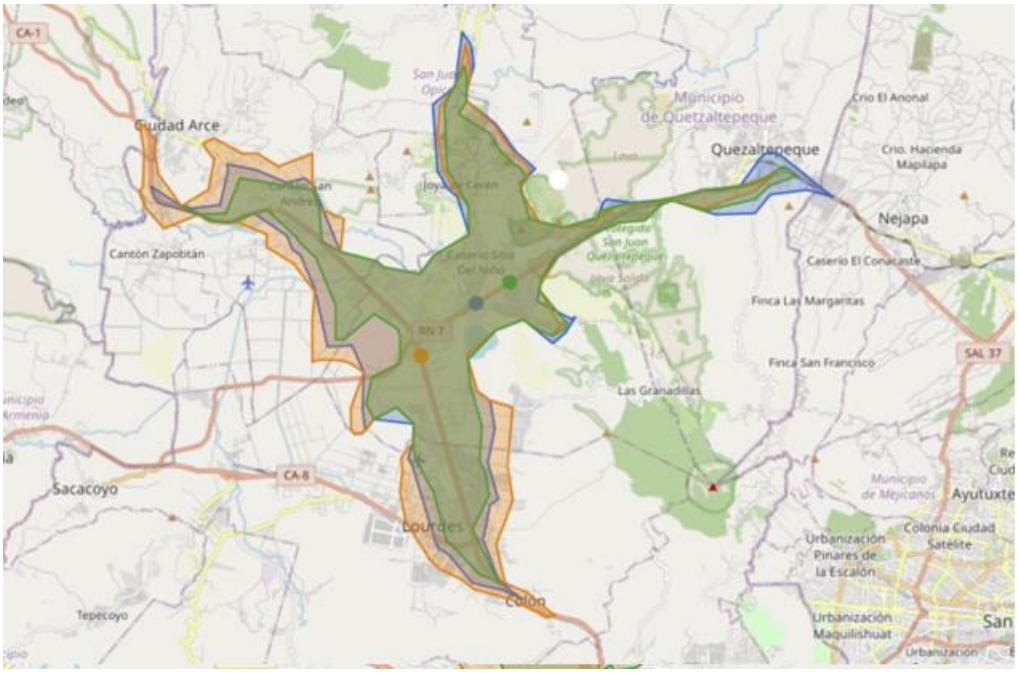


*En especial, la cifra de aproximadamente 15,000 hogares que inversiones La Guna enseñó al equipo de DMA Analytics parece no corregir por competencia en la zona. Se sugiere emplear un modelo de ponderadores para reestimar este parámetro

El mercado ampliado está altamente disputado
El Centro Comercial Pasares debe ofrecer un elemento diferenciador claro ante El Encuentro Opico y Mall Marsella

Destaca:
(1) Estos tres centros comerciales atienden, en términos prácticos, al mismo mercado ampliado
(2) Además, como se mostró anteriormente, todos poseen anclas relevantes
(3) Por ello, es imperante que exista un elemento diferenciador respecto a estos centros comerciales

Figura 8. Isócronas a 10 minutos para el Centro Comercial Pasares (azul), el Encuentro Opico (naranja) y Mall Marsella (verde), tráfico fluido.

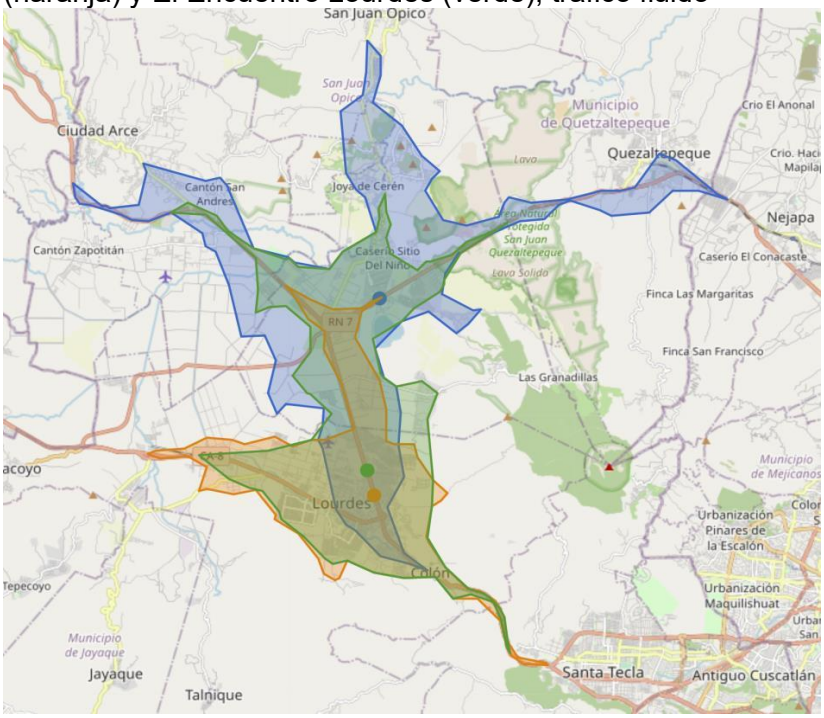


El resto de centros comerciales compiten, también, por una porción del mercado

Metrocentro Lourdes y El Encuentro Lourdes (inmuebles seleccionados) solo comparte una porción del mercado ampliado

Destaca:
(1) Bajo condiciones de tráfico fluido, Metrocentro y El Encuentro Lourdes compiten por una proporción del mercado de Pasares
(2) Especialmente, el Encuentro Lourdes “invade” la zona de Versalles y una parte de ciudad Marsella

Figura 9. Isócronas a 10 minutos para el Centro Comercial Pasares (azul), Metrocentro Lourdes (naranja) y El Encuentro Lourdes (verde), tráfico fluido



Tráfico vehicular en la zona

Consideraciones iniciales

(1) La medida empleada para el tráfico se denomina “tráfico promedio diario anual”, el cual es un concepto estándar de ingeniería de transporte
(2) La importancia de esta cifra es que el tráfico de paso constituye una demanda potencial de personas que no viven en el área (junto con personas que se movilizan por motivos de trabajo, lo cual excede el alcance de esta consultoría)
(3) Sin embargo, es difícil establecer el mercado potencial extra que el tráfico representa respecto a los habitantes de la zona sin encuestas de origen y destino. Por tanto, se recomienda interpretar con cautela estas cifras
(4) El tráfico se vio afectado por la construcción del periférico Claudia Lars, el cual genera tráfico “inducido” en la zona. La proyección a 2022 incluye este efecto (proyección crecimiento anual 2.12% por año entre 2015 y 2022)

TPDA en la zona de influencia

En total, se proyecta circulan 21,599 vehículos a diario en 2022 por la carretera RN07, la cual es de inmediato acceso al inmueble

Figura 10. Tráfico promedio diario anual (TPDA) en las carreteras CA01W y RN07, total acumulado proyectado para 2022

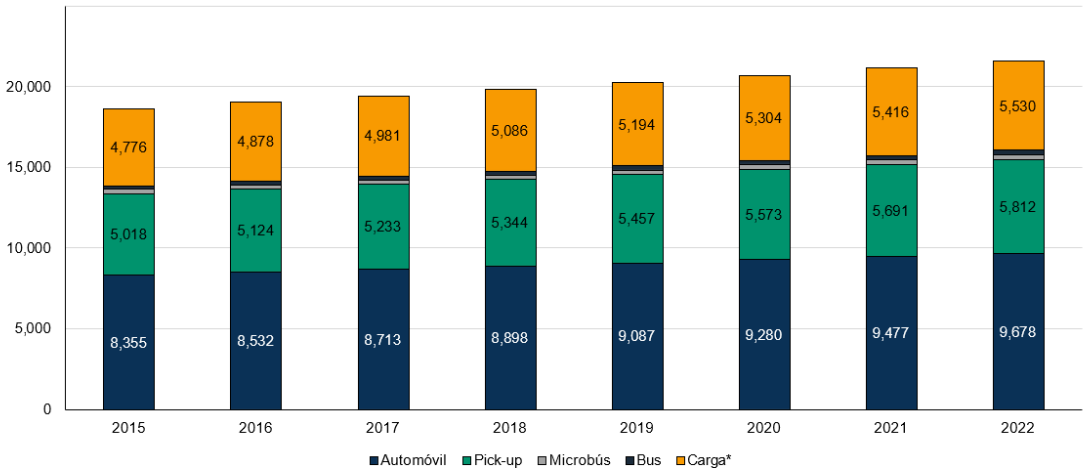
Destaca:

(1) Del mercado inmediato, en términos de captación de tráfico, es evidente que El Encuentro Opico posee una ubicación más ventajosa.
(2) Pasares y Mall Marsella comparten el mismo TPDA a lo largo de la vía.

Tráfico promedio diario anual por la vía RN07

Por tipo de medio de transporte, notar que el 71% del tráfico corresponde a vehículos livianos (automóvil y pickup)

Figura 11. Tráfico promedio diario anual (TPDA) por vía RN07 por tipo de tráfico, medición 2015 y proyección a 2022



*Camiones no articulados y articulados. Categorizaciones incluidas: C2, C3, T3-S2 y T3-S3
Fuente: elaboración propia en base a DPOP-MOPT (2022)

2.4 Análisis de la competencia

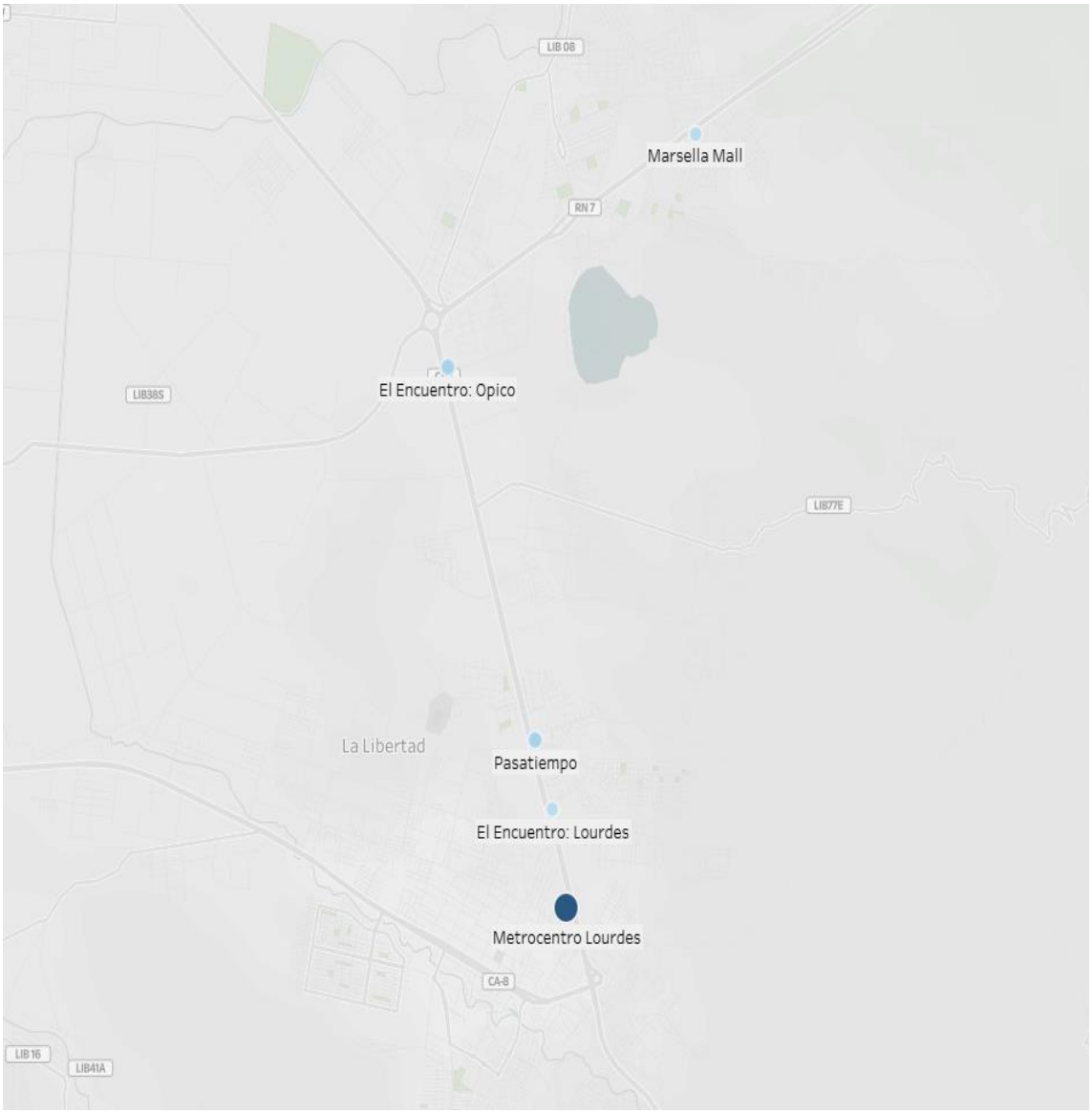
Este componente busca definir (1) el tamaño de operación de cada competidor, (2) sus características principales y (3) su oferta de servicios

Además del mapeo de cada inmueble comercial, el equipo de DMA realizó una clasificación del tipo de negocio en cada inmueble. Esto:

(1) Permite identificar patrones de especialización y competencia en los inmuebles de la zona
(2) Es un insumo importante para la estrategia comercial de Pasares

Para la exposición de esta sección se hará uso de tablero interactivo elaborado en Tableau Online para Inversiones Bolívar.

Figura 12. Ubicación de competencia directa y número de locales por inmueble



Resumen de indicadores principales por centro comercial

Total de locales	Total de categorías	Food Court	Anclas	Pads	Parqueos	Accesos	Control de acceso	Tarifario de parqueo	Amenidades
25	10	No	Sí	Sí	230	2	No		
33	8	No	Sí	Sí	170	2	No		Juegos para niños
26	9	Sí	Sí	No	142	1	No		Juegos para niños
110	13	Sí	Sí	Sí	375	M	Sí	16 min a 3 h: 0.50 USD 3.01h a 4: 1.00 USD	Juegos para niños
33	10	Sí	No	No	79	2	No		Juegos para niños

Fuente: elaboración propia en base a DMA (2022

Conclusiones:

1. Se identifica una dinámica de competencia a través de concentración (Metrocentro Lourdes) y especialización (el resto de competidores). La siguiente tabla muestra los resultados principales.

Centro comercial	Número de categorías de servicio*	Categorías predominantes**	Categorías únicas
El Encuentro: Lourdes	7	Comida, retail, salón de belleza y salud	Ninguna relevante
El Encuentro: Opico	7		
Mall Marsella	9		
Metrocentro Lourdes	13	Retail y comida	Ferreterías, servicios financieros, agencias de telefonía, servicios de gobierno, venta de motocicletas
Pasatiempo	10	Servicios de gobierno	Servicios de gobierno, educación, veterinaria

2. Es evidente que el jugador principal de este mercado es Metrocentro Lourdes con un total de 110 locales (quien es el único que tiene implementado controles de acceso y tarifario para parqueo). Sin embargo, toda la competencia directa (excepto Pasatiempo) posee anclas relevantes.
3. El Encuentro Lourdes, El Encuentro Opico y Mall Marsella se centran comida, retail, salón de belleza y salud (aparte de su ancla de supermercado).
4. Metrocentro Lourdes es un concentrador de categorías, siendo el único en la zona con presencia significativa de ferreterías, servicios financieros, agencias de telefonía, servicios de gobierno, venta de motocicletas, entre otros. Esto implica, también, que estos están concentrados en el clúster de Lourdes, por lo que puede existir oportunidad de incorporarlos en el clúster de Opico, en el cual compite Pasares.
5. Todos los centros comerciales poseen amenidades modestas, siendo la más popular área de juego para niños.
6. Pasatiempo es un centro comercial especializado, concentrando buena parte de su oferta en servicios de gobierno (siendo el jugador principal de la zona en este sentido) y actividades educativas (Academia Europea)
7. Se confirma potencial para el concepto abierto del Centro Comercial Pasares ya que el formato actualmente ofrecido por el resto de competidores de la zona no contempla estos elementos.
8. Sin embargo, es importante mencionar que la zona posee una oferta importante de restaurantes y establecimientos de comida, así como anclas de supermercado y retail, algunos con mejores condiciones de acceso. Por tanto, se recomienda emplear los insumos de esta consultoría para establecer una estrategia de diferenciación.

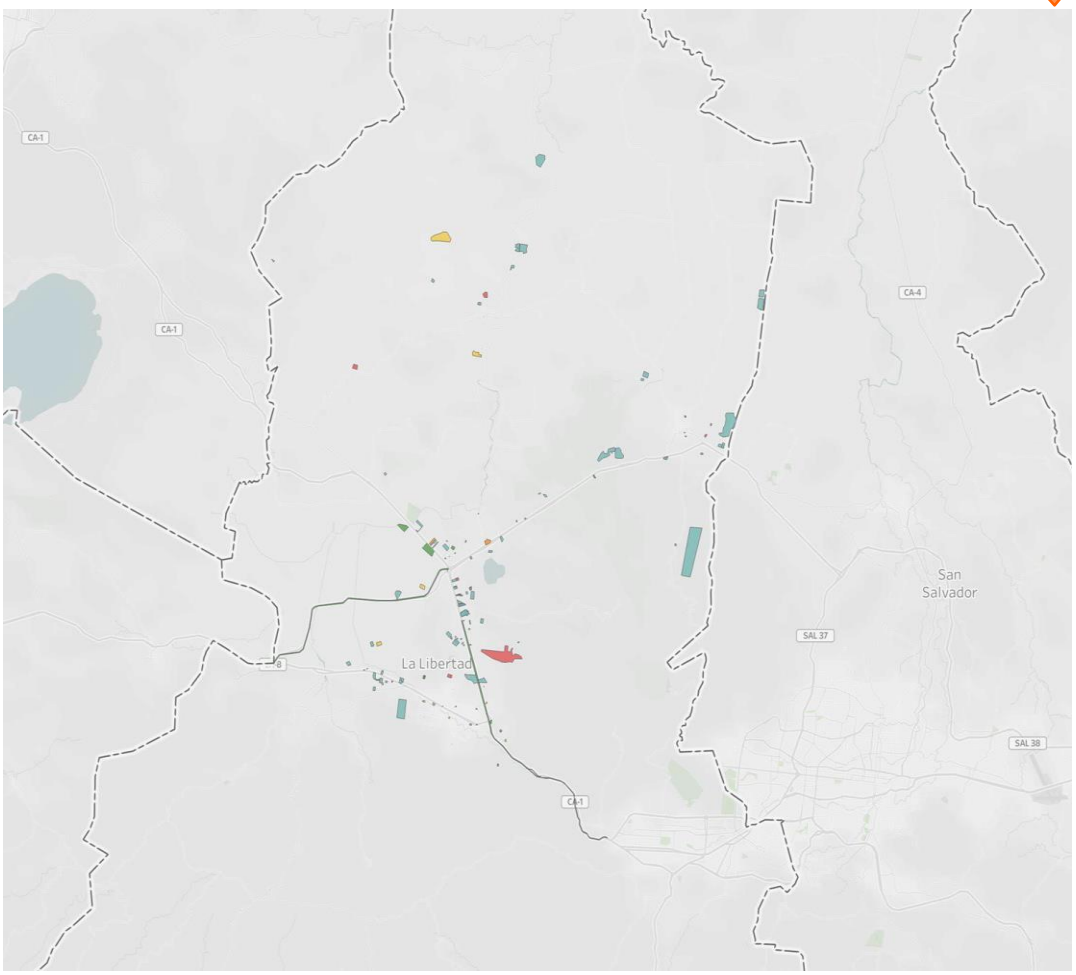
*Excluyendo locales en food court y kioskos
**Aparte de supermercado

Proyectos y competencia futura

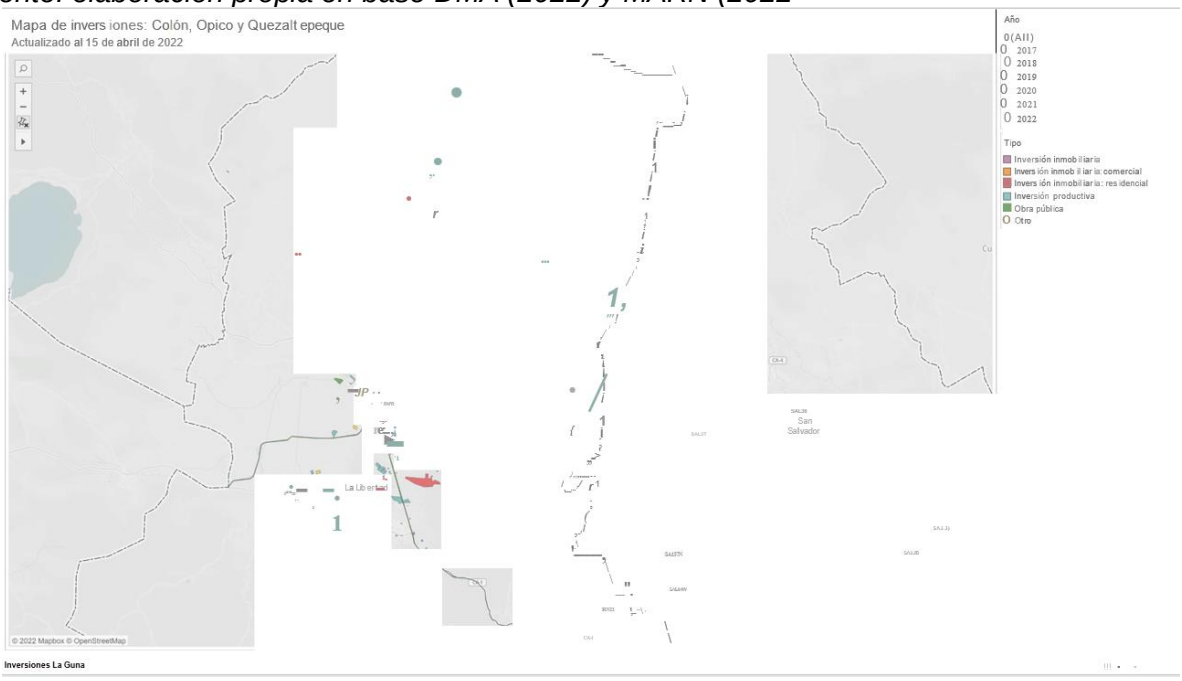
La herramienta en breve
Desarrollada por DMA, su objetivo es servir como un monitor del mercado inmobiliario a través del monitoreo constante de solicitudes de permisos para desarrollar (solvencias ambientales)

Esta muestra, para una zona definida, todos los proyectos que han solicitado una solvencia o permiso ambiental.
Generalidades

(1) Disponible para todo El Salvador para proyectos a partir de 2017 (categorización NFA)
(2) Frecuencia de actualización mensual (se actualiza el 15 de cada mes)
(3) Herramienta en Tableau Online permite realizar análisis espacial usando datos georreferenciados
(4) Información disponible para descarga o consulta para todos los proyectos identificados



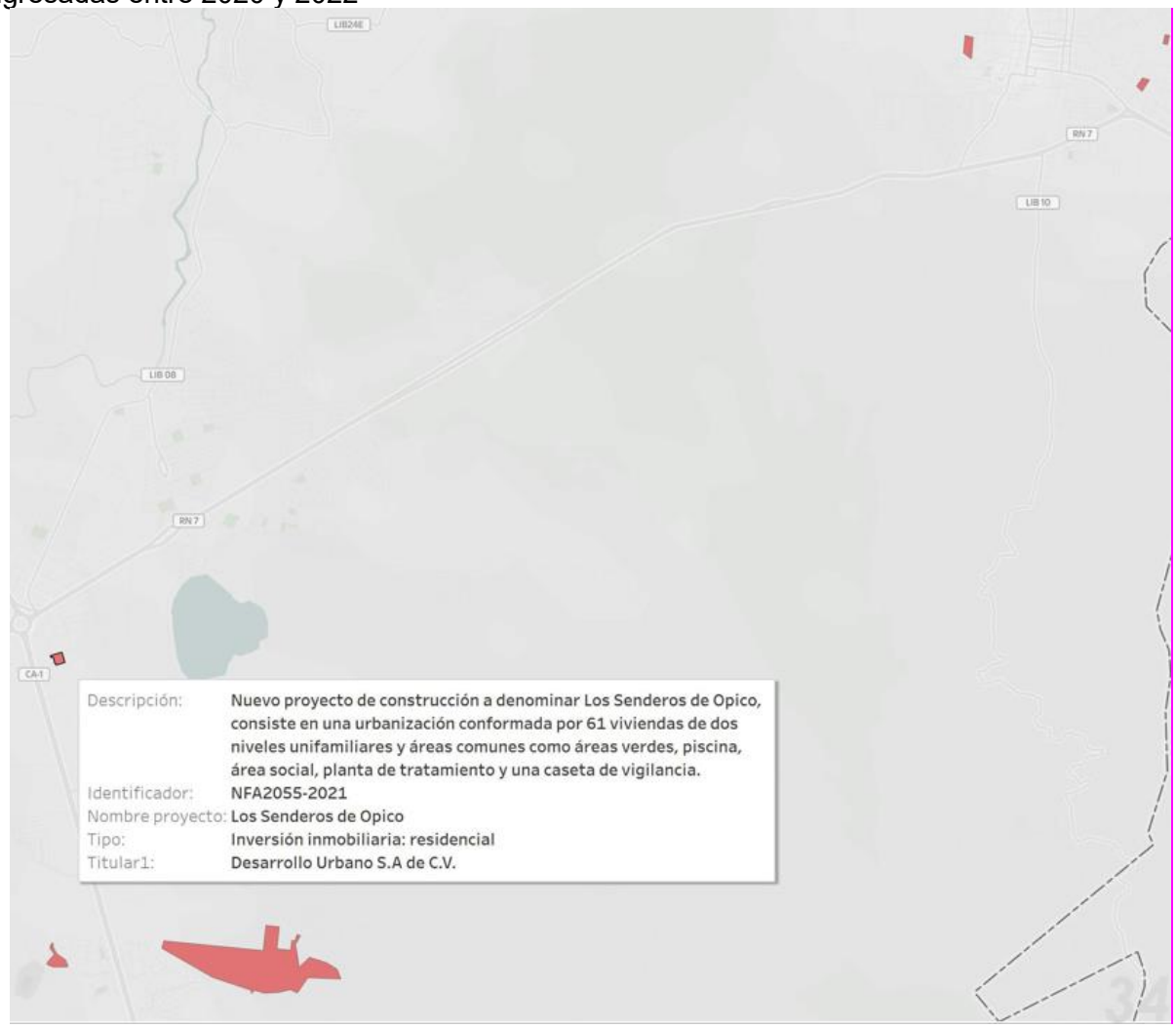
Fuente: elaboración propia en base DMA (2022) y MARN (2022



Conclusiones:

(1) No se detectan proyectos inmobiliarios comerciales nuevos (años 2020 a 2022), siendo lo más próximo una estación de servicio cerca del Mall Marsella (NFA288-2022, desarrollado por Global Developers).
(2) La zona posee un volumen elevado de inversiones productivas, algo que no es una regularidad en el resto del país. Dentro de estas, destacan una serie de naves industriales y ampliaciones de fábricas y zonas francas.
    a. Esto puede generar demanda secundaria para los centros comerciales de la zona dado que dichas inversiones tienen potencial generador de empleo.
(3) Existe un número importante de inversiones inmobiliarias residenciales en la zona de influencia. Entre ellas Los Senderos de Opico (NFA2055-2021), urbanización “Cruz del campo” (NFA458-2021) y Residencial Los Castaños (NFA466-2022). Ver figura 15.
(4) En Quezaltepeque se han ingresado dos proyectos residenciales nuevos en 2022 y uno en 2021. Estos son: Villas de Santa Rosa (NFA56-2022), Urbanización Las Mercedes (NFA245-2022) y “Parcelación Santa Rosa 1” (NFA1633-2021).

Figura 13. Mapa de inversiones mostrando inversiones inmobiliarias residenciales con solicitudes ingresadas entre 2020 y 2022



2.5 Análisis de precios y sensibilidad

Metodología y confidencialidad de la información

La metodología involucra la consulta y validación cruzada de información desde la perspectiva de distintos actores relevantes

(1) Se buscó información de (a) oficinas de comercialización de los competidores, (b) corredores inmobiliarios, (c) desarrolladores de la zona y (d) dueños de negocios en la zona
(2) La información se considera "validada" cuando dos o más tipos de actores confirman los datos de forma independiente
(3) Se obtuvieron doce (12) respuestas válidas de diversos actores

Compromiso de confidencialidad con los participantes

DMA Analytics sigue los principios de ética en investigación en ciencias sociales, leyes y humanidades del Comité Nacional de Ética en Investigación de Noruega (2019). Por dicha razón, se comprometió a guardar la confidencialidad de los participantes y sus respuestas. Esto implica que no se presentan nombres de negocios ni datos puntuales de tamaño de locales lo cual permita asociar una respuesta a un negocio en particular. De igual forma, la información puntual constituye promedios entre categorías. Esto busca no generar daños a los participantes en la forma de perjudicar su posición competitiva, así como asegurar su participación en futuros esfuerzos (sección C artículo 19). De igual forma, es necesario aclarar que la participación en el estudio es voluntaria y no existe penalidad o beneficio por participar

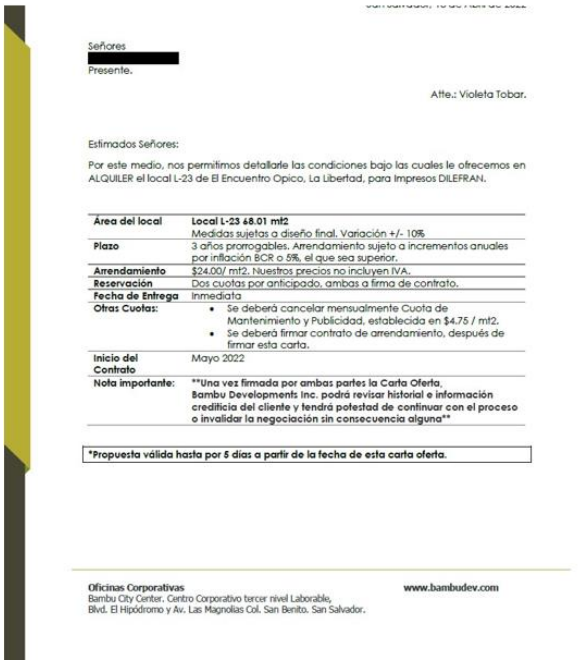
Desafíos (aparte de baja tasa de respuesta)

El objetivo de discutirlos acá es que nos dice algo del mercado

(1) Falta de locales disponibles en la zona dificultó hacer labores de cliente misterioso (*mystery shopper*) y definir precios de lista actualizados. Solo se detectaron locales disponibles en El Encuentro Opico y Metrocentro.
    a. Esto puede ser una notica buena al indicar que hay insuficiente oferta en la zona
    b. Sin embargo, hay muy poca referencia para definir condiciones de entrega
(2) Alta reserva y cautela de parte de los competidores relevantes para brindar información
    a. Se consulta el giro (se busca balancear el número de locales que hay de ciertas categorías), web y redes sociales del negocio antes de dar alguna información
(3) Reserva de los dueños de negocios a revelar precios pactados al asegurar que obtuvieron "precios preferenciales" (más apertura para discutir precios de lista).
(4) Grandes empresas y negocios pertenecientes a varios sectores (como el bancario) son altamente burocráticas y mencionan que por normativa interna no pueden revelar, oficialmente, la información.

Condiciones de entrega de los locales

Figura 14. Oferta recibida para local en El Encuentro Opico



Señores
[redacted]
Presente.

Atte.: Violeta Tobar.

Estimados Señores:

Por este medio, nos permitimos detallarle las condiciones bajo las cuales le ofrecemos en ALQUILER el local L-23 de El Encuentro Opico, La Libertad, para Impresos DILEFRAN.

Área del local	**Local L-23 68.01 mt2** Medidas sujetas a diseño final. Variación +/- 10%
Plazo	3 años prorrogables. Arrendamiento sujeto a incrementos anuales por inflación BCR o 5%, el que sea superior.
Arrendamiento	$24.00/ mt2. Nuestros precios no incluyen IVA.
Reservación	Dos cuotas por anticipado, ambas a firma de contrato.
Fecha de Entrega	Inmediata
Otras Cuotas:	• Se deberá cancelar mensualmente Cuota de Mantenimiento y Publicidad, establecida en $4.75 / mt2. • Se deberá firmar contrato de arrendamiento, después de firmar esta carta.
Inicio del Contrato	Mayo 2022
Nota importante:	**"Una vez firmada por ambas partes la Carta Oferta, Bambu Developments Inc. podrá revisar historial e información crediticia del cliente y tendrá potestad de continuar con el proceso o invalidar la negociación sin consecuencia alguna"**

***Propuesta válida hasta por 5 días a partir de la fecha de esta carta oferta.**

Oficinas Corporativas
Bambu City Center. Centro Corporativo tercer nivel Laborable,
Blvd. El Hipódromo y Av. Las Magnolias Col. San Benito. San Salvador.

www.bambudev.com

CONDICIONES DE ENTREGA DEL LOCAL: **OBRA GRIS**

Paredes	En gris. De tomarse se construirán sin paredes de división de locales.
Pisos	Listos para instalar cerámica.
Cielo Falso	Sin Cielo Falso
Servicio Sanitarios	Con Sanitarios, lavamanos y poceta para trapeadores.
Fachadas	Sin Vitrinas. Cliente tendrá la oportunidad de expresar su imagen corporativa. En todos los casos estará sujeto a nuestra aprobación
Zona de Abasto	Común para todo el proyecto
Aire Acondicionado	Con equipos de Aire acondicionado. No incluye ductería y/o rejillas.
Lámparas	Sin Lámparas
Instalaciones Eléctricas	Con energía hasta tablero dentro del local. No incluye distribución interna.
Telefonía	Acometida para la instalación de líneas telefónicas.
Trampas de Grasa	Cliente tendrá que instalar su trampa de grasa si aplicase.
Otras condiciones	Nos reservamos el derecho de modificar los planos originales. Si por algún motivo dejamos de realizar el proyecto se les devolverá la suma de dinero entregado en concepto de reservación sin reconocer ninguna penalidad.

Atentamente,

Aprobado

BAMBU

Raquel Torres de Safie
Bambu Development Inc.

Srita Violeta Tobar
[redacted]

Oficinas Corporativas
Bambu City Center. Centro Corporativo tercer nivel Laborable,
Blvd. El Hipódromo y Av. Las Magnolias Col. San Benito. San Salvador.

www.bambudev.com

Conclusiones:

(1) Existe una distinción entre:
   a. Precio de lista y precio de colocación o pactado
   b. Precio de entrada al mercado (centro comercial nuevo) y precio de maduración (centro comercial establecido)

(2) La dinámica de rentas actuales se ve afectada por la madurez del centro comercial, diversos participantes revelaron que el canon de arrendamiento incrementa en el orden de un 5% anual, lo cual hace que las rentas observadas de centros comerciales establecidos sean más altas que en el momento que entraron al mercado.

(3) Los precios determinados a abril de 2022 son:

Inmueble	Precio de lista (USD/m2)	Precio de colocación (USD/m2)	
	Precio local pequeño (60m2)	Precio local pequeño (Alrededor de 60m2)	Precio local grande o ancla (más de 450 m2)
Metrocentro Lourdes	N/D	Entre 38.00 y 40.00 USD + CAM	Entre 23.00 y 25.00 + CAM
Pasatiempo	N/D	Entre 25.00 y 30.00 USD + CAM*	25.00 + CAM
El Encuentro Lourdes y El Encuentro Opico	Entre 24.00 y 26.00 USD + CAM	Entre 19.00 y 22.00 USD + CAM (al entrar al mercado) Entre 21.00 y 28.00 USD + CAM (centro comercial establecido)	Entre 13.00 y 15.00 + CAM

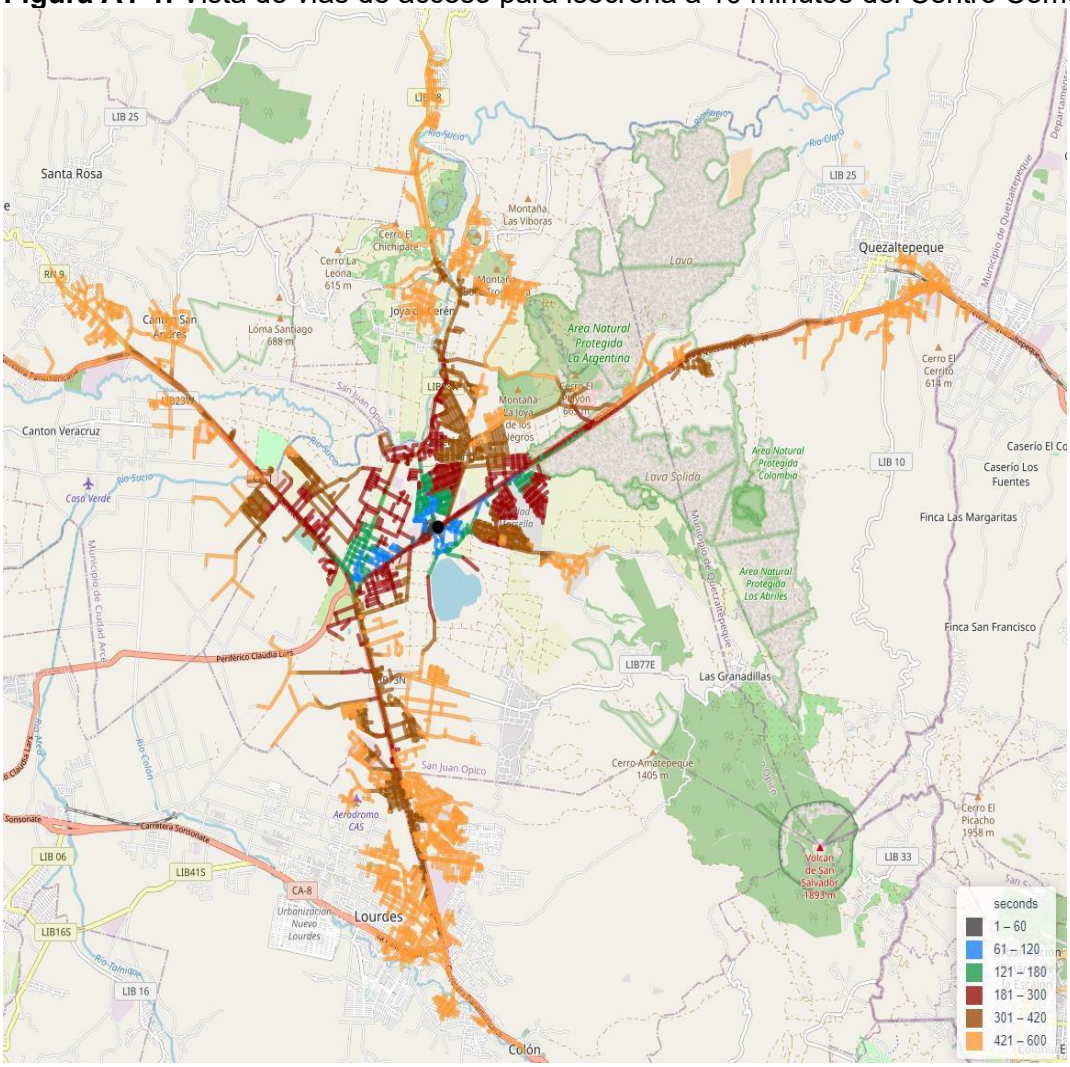
(4) Las cuotas por administración y mantenimiento son entre 3.00 y 4.75 USD/m2
(5) Existe una segmentación clara en el precio entre Metrocentro Lourdes y el resto de los centros comerciales del área de influencia, siendo el primero sustancialmente más caro que el resto (entre un 70 y 90% más caro).

* Referencia de local pequeño es de 10 a 30 m2

Anexos

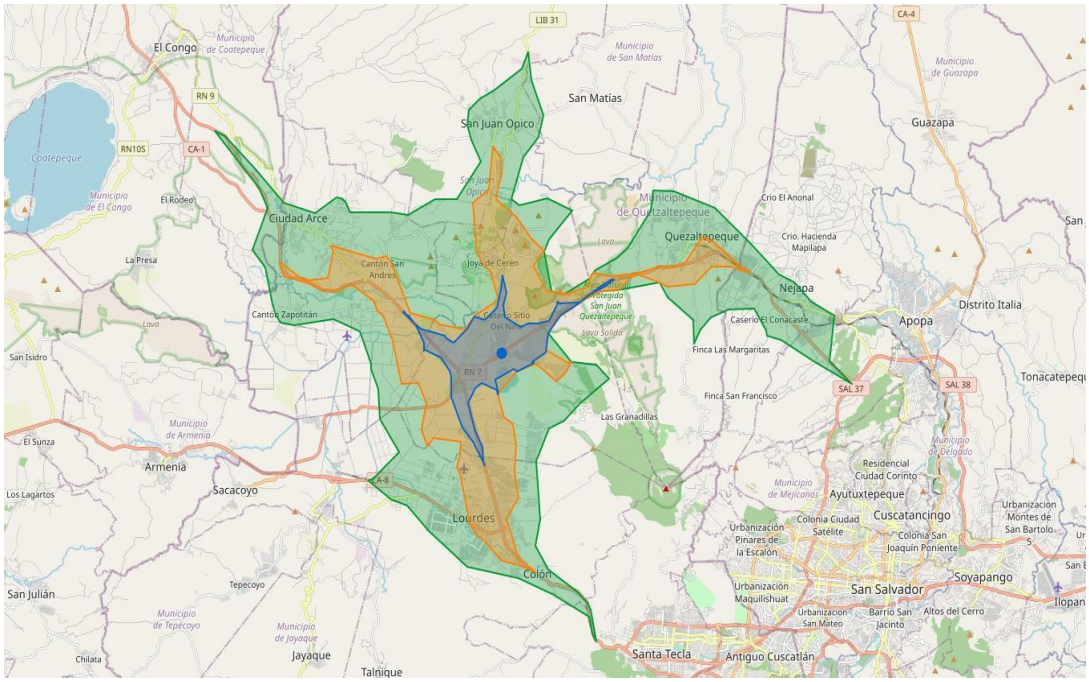
Anexo 1. Cómo se calcula una isócrona
Una isócrona es la frontera que engloba todos los lugares accesibles a través de la red vial desde un punto fijo para un parámetro de tiempo establecido

Figura A1-1. Vista de vías de acceso para isócrona a 10 minutos del Centro Comercial Pasares



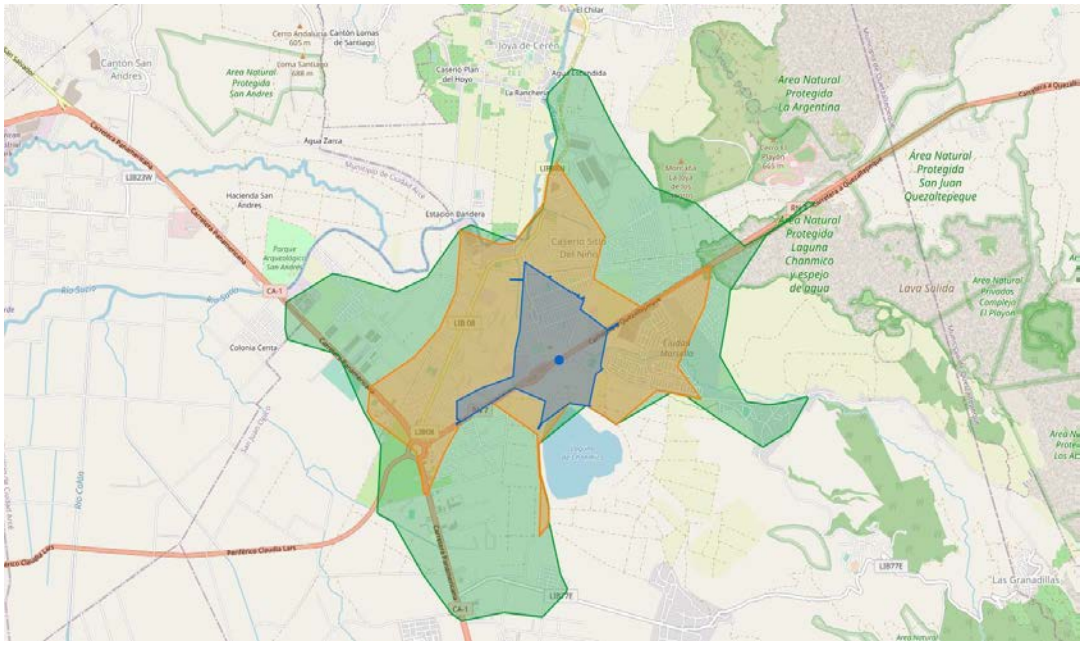
Anexo 2. Isócronas con diversos parámetros de tiempo y velocidad

Figura A2-2. Isócronas a 5 (azul), 10 (naranja) y 15 (verde) minutos de la ubicación del Centro Comercial Pasares, tráfico fluido



Anexo 2. Isócronas con diversos parámetros de tiempo y velocidad

Figura A2-2. Isócronas a 5 (azul), 10 (naranja) y 15 (verde) minutos de la ubicación del Centro Comercial Pasares, tráfico lento



2.6 Riesgos de Mercado

A pesar de que todo lo que está contenido en este documento indica que el proyecto es viable y con alta aceptación, tanto entre los residentes cercanos al proyecto, como entre las empresas que contratarían los locales comerciales, es importante que considerar las siguientes oportunidades de mejora identificadas en el estudio de competitividad del Centro Comercial Pasares, elaborado por DMA: realizar actividades que atraigan a clientes, reforzar la mezcla comercial, contar con suficiente cantidad de parqueos y que estos sean accesibles y mejorar los tiempos de respuesta para los inquilinos, principalmente.

Adicionalmente, es importante para reducir el riesgo, monitorear periódicamente las actividades y futuras inversiones que pudieran realizar los centros comerciales más cercanos al Centro Comercial Pasares, con el objetivo de implementar estrategias de mercadeo oportunamente.

Finalmente, se debe considerar el nivel de comercialización que se lleva, que al mes de octubre contaba con contratos firmados por 2,278.42 metros cuadrados (37.1%) y con espacios reservados por 1,359.01 metros cuadrados (22.2%), quedando 2,498.09 metros cuadrados disponibles (40.7%)

2.7 Conclusiones

Del contenido de este capítulo se puede concluir que el Centro Comercial Pasares se encuentra localizado estratégicamente, en una zona con alta densidad poblacional y productiva y con alto tráfico vehicular, por lo que es un sitio muy apropiado para el uso planeado ya que se cuenta con fácil acceso a todos los servicios básicos para su funcionamiento.

Partiendo que en la zona donde se ubicará este proyecto, se encuentran ubicados centros comerciales similares, el proyecto Centro Comercial Pasares viene a complementar la oferta de este tipo de complejos comerciales, por su ubicación, tráfico de clientes, seguridad y precio por m^2.

Finalmente, la absorción neta para el caso del Centro Comercial Pasares se ha generado positivamente, ya que la comercialización de sus locales se encuentra avanzada (59.3% al mes de Octubre 2022) y se espera abrir la primera Fase en Enero 2023 con un mínimo del 99% de los metros cuadrados disponibles, ya contratados al momento de su apertura.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

A continuación, se presentan los factores de riesgo asociados al proyecto Centro Comercial Pasares y las acciones que se han tomado para mitigarlos.

En el presente análisis se expresan una variedad de riesgos, entre los cuales se incluyen riesgos operativos, legales, de liquidez, entre otros. Específicamente en los riesgos legales incluyen cambios en las regulaciones y nuevas disposiciones en permisos, e incumplimiento de contratos por proveedores. Respecto del riesgo de liquidez, se plantean posibles cambios en los costos y estimaciones, así como las posibles formas de financiamiento del proyecto, en el caso existan dificultades para obtener los recursos necesarios para la ejecución del proyecto.

Por otro lado, se exponen riesgos relacionados con la localización y riesgos ambientes, que son particulares por la zona donde se encuentra el proyecto. También se definen circunstancias propias en los procesos de construcción como siniestros, seguridad en los trabajos y/u obras e incompatibilidades en planos y/o diseños. Además, se puntualizan riesgos para la etapa de comercialización y administración del inmueble, donde puede verse afectada por la contracción de la demanda, por la posibilidad de escasez de fondos, o por riesgos correspondientes a la administración del inmueble, tantos operativos como de liquidez.

3.1 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.

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

3.2 Riesgo de siniestros

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

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en

desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante. De igual forma, deberá contratarse un Perito Valuador, y mantener un control de los resultados de los valúos realizados con una periodicidad de una vez cada doce meses o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas.

3.3 Riesgo de seguridad en obras en proceso

Es el riesgo asociado a la seguridad o posibles accidentes en los trabajos en obras en el proceso de construcción del proyecto por uno de los empleados de los contratistas y/o proveedores del desarrollador, tales como: caídas al mismo o distinto nivel, caída de objetos por desplome, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, riesgos químicos.

La inversión se puede ver afectada por un cierre parcial o total del proyecto en desarrollo, ocasionando aumentos en el tiempo de construcción del proyecto, lo que reduciría la capacidad del proyecto para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Contratación de seguros y de un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

3.4 Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

3.5 Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor. De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

3.6 Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

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

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera. Es por ello que la determinación del monto de la emisión es un mitigante de este riesgo.

3.7 Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales,

contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

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

Mitigación: 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.

3.8 Riesgos operativos

Es el riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto, tales como fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria, entre otros.

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

3.9 Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyectode contracción en la demanda inmobiliaria

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”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Mitigación: 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, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

3.10 Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

Entre estos factores se incluyen tendencias negativas de precio, presiones provenientes por la competencia y/o nuevos esquemas de trabajo ocasionadas por la pandemia covid-19, que son variables importantes para la toma de decisiones y proyecciones, con la posibilidad de ocasionar un impacto negativo en la ocupación

y demanda para el alquiler de los inmuebles del Fondo de Titularización.

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

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario. Lo anterior, debe ir en sintonía con mantener un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados, con el fin de ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de alquiler.

3.11 Riesgo del Administrador del inmueble

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

La administración del inmueble se puede ver afectada si la entidad administradora tiene problemas financieros y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas, incidiendo negativamente en los rendimientos para los inversionistas.

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

4. ASPECTOS TÉCNICOS

Este capítulo tiene como fundamento principal, los presupuestos de construcción, los planos definitivos del proyecto y, como referencia, el informe de avalúo del terreno, realizado por la firma Geoterra Ingenieros.

4.1 Compañía constructora

La empresa seleccionada para el desarrollo del proceso constructivo es CONCORDA, S.A. de C.V., dedicada a actividades de ingeniería, arquitectura y construcción. CONCORDA nace de la fusión de las empresas expertas en arquitectura y construcción, Herco y Arquídeas y con 25 años de experiencia son pioneros en el rubro de construcción comercial en El Salvador, además de haber realizado proyectos en Guatemala, Honduras y Nicaragua.

La empresa ha desarrollado proyectos por más de ochocientos mil metros cuadrados construidos con 730 proyectos finalizados, entre sus proyectos están:

Proyectos icónicos:

- Centro de investigación forense – Policía Nacional Civil
- Remodelación del Banco Cuscatlán Pirámide
- Centro Cultural Parque Cuscatlán

Centros comerciales y tiendas por departamentos:

- CRAFT Basilea: remodelación de Centro Comercial en Zona Rosa y San Benito
- Super Repuestos El Salvador: construcción de salas de ventas, bodegas y oficinas administrativas en San Savador, Apopa, Mejicanos y Santa Ana
- Gimnasio BeFit El Salvador: adecuación de locales en Mtero Sur San Salvador y Plaza Mundo Soyapango
- Plaza de conveniencia y estación de servicio Texaco Las Piletas
- Remodelación Metrocentro Lourdes, Sonsonate y San Salvador
- Walmart Santa Ana

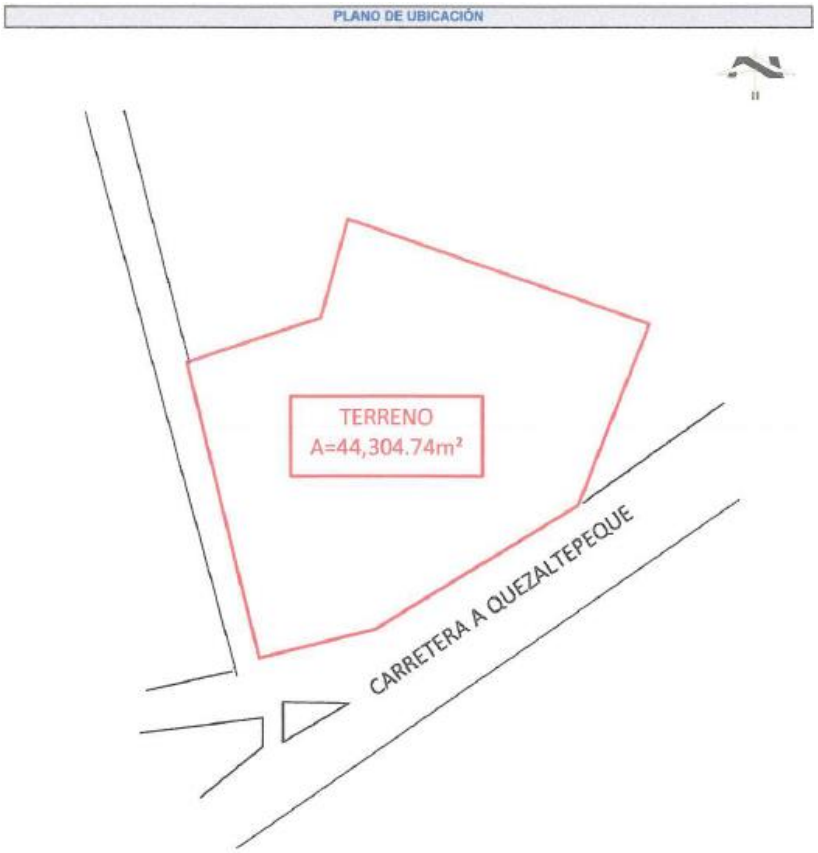
Construcción residencial:

- Complejo habitacional Santa Risa: urbanización y construcción de viviendas
- Avitat Fit
- Avitat One
- Residencias Marsella
- Gimnasio BeFit El Salvador: adecuación de locales en Metro Sur San Salvador y Plaza Mundo Soyapango

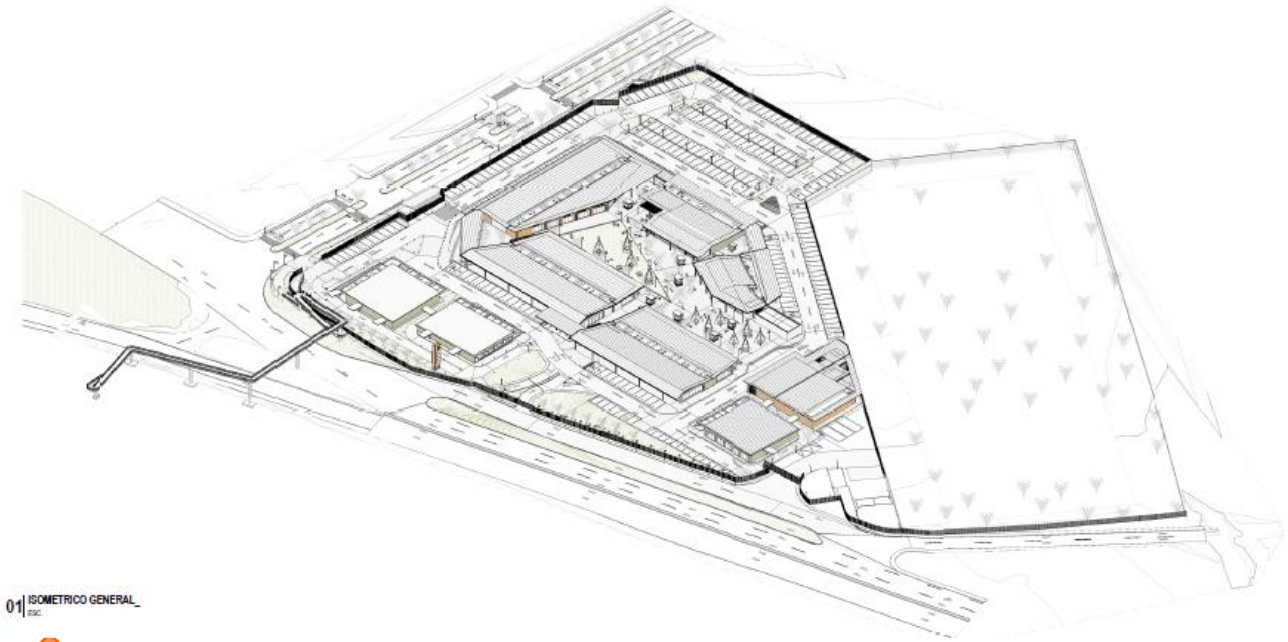
CONCORDA será responsable por la administración del proyecto de construcción, estando encargada de los subcontratistas.

4.2 Áreas de construcción

El área del terreno es de 44,304.74 metros cuadrados con una topografía plana en toda su extensión. El tipo de suelo es de alta productividad para la agricultura intensiva y mecanizada y apto para todos los cultivos adaptados al país, teniendo un uso para fines agrícolas o industriales



La obra constará con 40,332.60 metros cuadrados de construcción

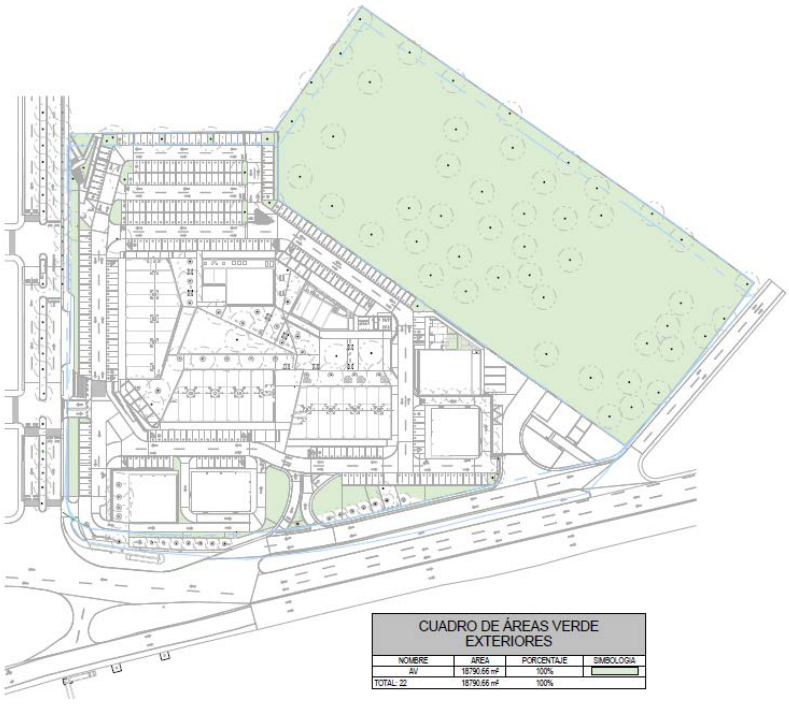


El detalle de las áreas a construir se detalla a continuación:

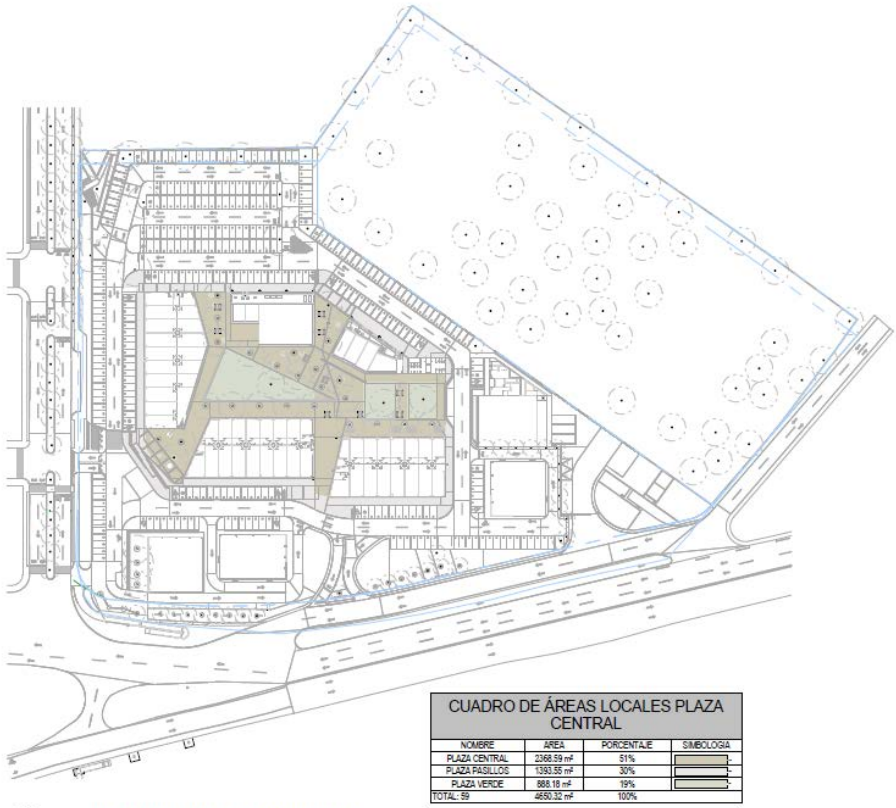
DETALLE DE LAS ÁREAS A CONSTRUIR
(Valores en m²)

Edificio	Locales o espacios	Áreas Arrendables	Áreas comunes
Locales Comerciales	36	2,096.93	
Locales Restaurantes	19	1,028.93	
Locales Ancla	2	1,141.10	
Áreas para Kioskos	13	70.83	
PAD – Comida Rápida	3	1,798.36	
Plazas			4,650.32
Parqueos	321		4,049.95
Calles para circulación			6,525.52
Áreas verdes			18,970.66
Total	**394**	**6,136.15**	**34,196.45**

Para tener una mejor visualización del proyecto, a continuación, se presentan algunos planos de las áreas.

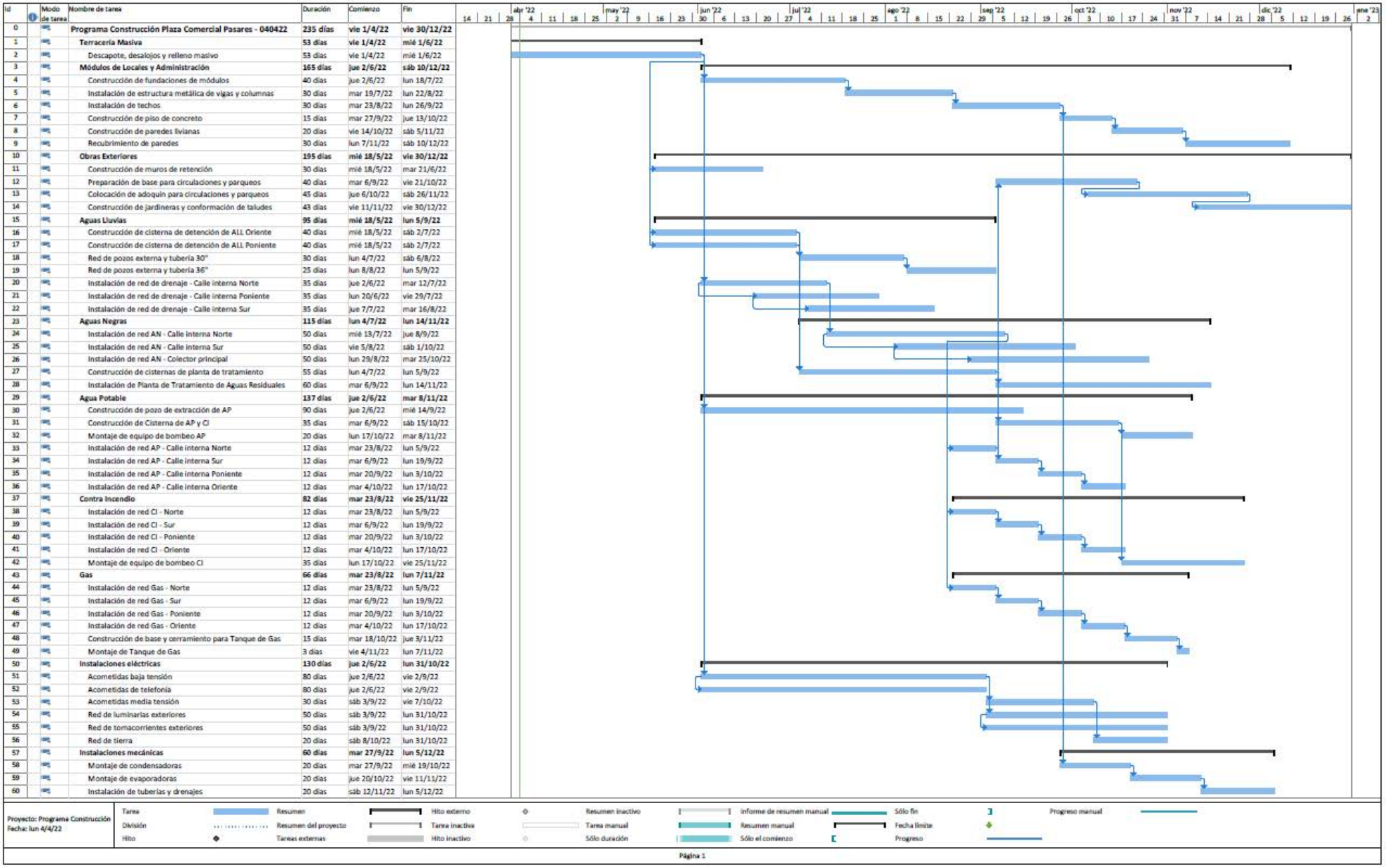


07 PLANO DE ÁREAS VERDES EXTERNAS
ESC.1 : 1600



4.3 Programa de construcción

A continuación, se presentan el cronograma de construcción con las principales actividades incluyendo la terracería, la construcción de la obra gris y obras exteriores, la instalación de los sistemas de aguas lluvias, aguas negras, los servicios de agua potable, el sistema contra incendios, las instalaciones eléctricas y las instalaciones mecánicas



Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
0		**Programa Construcción Plaza Comercial Pasares - 040422**	**235 días**	**vie 1/4/22**	**vie 30/12/22**
1		**Terracería Masiva**	**53 días**	**vie 1/4/22**	**mié 1/6/22**
2		Descapote, desalojos y relleno masivo	53 días	vie 1/4/22	mié 1/6/22
3		**Módulos de Locales y Administración**	**165 días**	**jue 2/6/22**	**sáb 10/12/22**
4		Construcción de fundaciones de módulos	40 días	jue 2/6/22	lun 18/7/22
5		Instalación de estructura metálica de vigas y columnas	30 días	mar 19/7/22	lun 22/8/22
6		Instalación de techos	30 días	mar 23/8/22	lun 26/9/22
7		Construcción de piso de concreto	15 días	mar 27/9/22	jue 13/10/22
8		Construcción de paredes livianas	20 días	vie 14/10/22	sáb 5/11/22
9		Recubrimiento de paredes	30 días	lun 7/11/22	sáb 10/12/22
10		**Obras Exteriores**	**195 días**	**mié 18/5/22**	**vie 30/12/22**
11		Construcción de muros de retención	30 días	mié 18/5/22	mar 21/6/22
12		Preparación de base para circulaciones y parqueos	40 días	mar 6/9/22	vie 21/10/22
13		Colocación de adoquín para circulaciones y parqueos	45 días	jue 6/10/22	sáb 26/11/22
14		Construcción de jardineras y conformación de taludes	43 días	vie 11/11/22	vie 30/12/22
15		**Aguas Lluvias**	**95 días**	**mié 18/5/22**	**lun 5/9/22**
16		Construcción de cisterna de detención de ALL Oriente	40 días	mié 18/5/22	sáb 2/7/22
17		Construcción de cisterna de detención de ALL Poniente	40 días	mié 18/5/22	sáb 2/7/22
18		Red de pozos externa y tubería 30"	30 días	lun 4/7/22	sáb 6/8/22
19		Red de pozos externa y tubería 36"	25 días	lun 8/8/22	lun 5/9/22
20		Instalación de red de drenaje - Calle interna Norte	35 días	jue 2/6/22	mar 12/7/22
21		Instalación de red de drenaje - Calle interna Poniente	35 días	lun 20/6/22	vie 29/7/22
22		Instalación de red de drenaje - Calle interna Sur	35 días	jue 7/7/22	mar 16/8/22
23		**Aguas Negras**	**115 días**	**lun 4/7/22**	**lun 14/11/22**
24		Instalación de red AN - Calle interna Norte	50 días	mié 13/7/22	jue 8/9/22
25		Instalación de red AN - Calle interna Sur	50 días	vie 5/8/22	sáb 1/10/22
26		Instalación de red AN - Colector principal	50 días	lun 29/8/22	mar 25/10/22
27		Construcción de cisternas de planta de tratamiento	55 días	lun 4/7/22	lun 5/9/22
28		Instalación de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	60 días	mar 6/9/22	lun 14/11/22
29		**Agua Potable**	**137 días**	**jue 2/6/22**	**mar 8/11/22**
30		Construcción de pozo de extracción de AP	90 días	jue 2/6/22	mié 14/9/22
31		Construcción de Cisterna de AP y CI	35 días	mar 6/9/22	sáb 15/10/22
32		Montaje de equipo de bombeo AP	20 días	lun 17/10/22	mar 8/11/22
33		Instalación de red AP - Calle interna Norte	12 días	mar 23/8/22	lun 5/9/22
34		Instalación de red AP - Calle interna Sur	12 días	mar 6/9/22	lun 19/9/22
35		Instalación de red AP - Calle interna Poniente	12 días	mar 20/9/22	lun 3/10/22
36		Instalación de red AP - Calle interna Oriente	12 días	mar 4/10/22	lun 17/10/22
37		**Contra Incendio**	**82 días**	**mar 23/8/22**	**vie 25/11/22**
38		Instalación de red CI - Norte	12 días	mar 23/8/22	lun 5/9/22
39		Instalación de red CI - Sur	12 días	mar 6/9/22	lun 19/9/22
40		Instalación de red CI - Poniente	12 días	mar 20/9/22	lun 3/10/22
41		Instalación de red CI - Oriente	12 días	mar 4/10/22	lun 17/10/22
42		Montaje de equipo de bombeo CI	35 días	lun 17/10/22	vie 25/11/22
43		**Gas**	**66 días**	**mar 23/8/22**	**lun 7/11/22**
44		Instalación de red Gas - Norte	12 días	mar 23/8/22	lun 5/9/22
45		Instalación de red Gas - Sur	12 días	mar 6/9/22	lun 19/9/22
46		Instalación de red Gas - Poniente	12 días	mar 20/9/22	lun 3/10/22
47		Instalación de red Gas - Oriente	12 días	mar 4/10/22	lun 17/10/22
48		Construcción de base y cerramiento para Tanque de Gas	15 días	mar 18/10/22	jue 3/11/22
49		Montaje de Tanque de Gas	3 días	vie 4/11/22	lun 7/11/22
50		**Instalaciones eléctricas**	**130 días**	**jue 2/6/22**	**lun 31/10/22**
51		Acometidas baja tensión	80 días	jue 2/6/22	vie 2/9/22
52		Acometidas de telefonía	80 días	jue 2/6/22	vie 2/9/22
53		Acometidas media tensión	90 días	sáb 3/9/22	vie 7/10/22
54		Red de luminarias exteriores	50 días	sáb 3/9/22	lun 31/10/22
55		Red de tomacorrientes exteriores	50 días	sáb 3/9/22	lun 31/10/22
56		Red de tierra	20 días	sáb 8/10/22	lun 31/10/22
57		**Instalaciones mecánicas**	**60 días**	**mar 27/9/22**	**lun 5/12/22**
58		Montaje de condensadoras	20 días	mar 27/9/22	mié 19/10/22
59		Montaje de evaporadoras	20 días	jue 20/10/22	vie 11/11/22
60		Instalación de tuberías y drenajes	20 días	sáb 12/11/22	lun 5/12/22

4.4 Diseño del proyecto

El diseño del estuvo a cargo del estudio Eva Hinds Arquitectura con experiencia en proyectos comerciales similares como el Centro Comercial La Skina ubicado en Santa Tecla.

4.5 Supervisión de la ejecución del proyecto

La supervisión general de la construcción estará a cargo de Inversiones Bolívar, S.A. quien tendrá a su cargo la elaboración de los informes técnicos requeridos por el propietario. La experiencia de la empresa incluye desarrollos inmobiliarios entre los que se encuentran desarrollos comerciales como: Plaza Merliot (1994); Hotel Barceló (1994); Centro Comercial La Skina (2014); Kinetika (2017); y Craft Basilea (2021), así como desarrollos residenciales como: Edificio 525 Avenida la Capital (2001): Torres 105 Campestre (2008); Alisios 115 (2011); Condominio Residencial Santa Rosa (2012); Avitat One (2018); Avitat Fit (2019); Casa 5 en San Benito (2019); Avitat Joy (2020); y Casa 159 (2022).

4.6 Costos de construcción

El costo total del proyecto asciende a $11,499,828.02 según el siguiente detalle:

Centro de Costo	Presupuesto
TERRENO Y GASTOS	$1,950,000.00
DISEÑO Y ESTUDIOS	$147,021.96
PERMISOS Y TRÁMITES	$137,432.97
Subtotal Adquisición inicial	**$2,234,454.93**
PERMISOS Y TRÁMITES	$25,015.89
GASTOS LEGALES Y SEGUROS	$57,475.68
COSTOS FINANCIEROS	$129,444.61
MERCADEO Y COMERCIALIZACIÓN	$225,128.85
FEE ADMON DESARROLLADORA	$240,000.00
SUPERVISION ADMINISTRATIVA DESARROLLADORA	$164,900.00
CONSTRUCCIÓN	$5,166,445.01
URBANIZACIÓN	$2,022,361.09
HONORARIOS CONTRATISTA GENERAL	$324,814.44
PERSONAL TÉCNICO ADMINISTRATIVO	$127,509.20
SUPERVISIÓN	$63,495.40
MANO DE OBRA AL DÍA	$207,932.13
INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	$185,581.30
IMPREVISTOS	$325,269.49
Subtotal Construcción	**$9,265,373.09**
Total Inversión	**$11,499,828.02**

El terreno fue valuado en $1,950,000.00 por la empresa de peritaje Geoterra Ingenieros, la inversión inicial en diseños y estudios fue de $147,021.96 y el costo

de los permisos fue de $137,432.97, con lo cual la inversión previa a la etapa constructiva tiene un valor de $2,234,454.93

Durante la etapa constructiva, el costo de la urbanización es de $2,0222,361.09, el costo de la construcción de los inmuebles es de $5,166,445.01 y los honorarios de la empresa contratista ascienden a $324,814.44, a esto se suma los costos de supervisión, costos indirectos, honorarios de la empresa contratista que ascienden a $1,426,483.06 y el rubro de los imprevistos por $325,269.49.

4.7 Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, equipamiento, entre otros)

Pasares se desarrolla a través de una plaza central que posee más de 300 parqueos y 62 espacios comerciales pequeños, 50 locales de 50 m2 y 14 quioscos, la cual contiene espacios verdes y áreas de juego de niño y pasillos peatonales, ciertas zonas están techas a través de techos metálicos bajos, con estructura y cubierta metálica, piso de adoquín de 20x20 color negro.

Cada uno de los módulos comerciales, están enchapados/ forrados según diseño, puede ser enchape de ladrillo de obra, loseta de concreto y lamina estructural metálica pintada en acabado automotriz.

Dentro de los baños se tiene porcelanato gris claro formato 60x60 en el piso, sus paredes están enchapadas con porcelanato blanco brillo Rectangular 30x60, cielo falso de Tablaroca, con ciertos detalles de iluminación a través de cajillos. Puertas y ventanas de vidrio con perfilería color negro acabado automotriz.

Áreas de apoyo tienen acabado en gris, firme concreto como piso, paredes con bloque sisado y cubierta de estructura de techo vista.

Área de administración, cuenta con pisos de porcelanato 60x60, paredes pintadas y cielo falso.

El equipamiento incluye los siguientes componentes:

- Climatización
- Sonido ambiental
- Sistema hidráulico
- Sistema contra incendio
- Sistema de control vehicular
- Sistema de circuito cerrado

En el proyecto trabajan cerca de 500 personas entre personal de campo y administrativo, entre el personal de campo se incluyen auxiliares de construcción, albañiles, carpinteros y armadores.

4.8 Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos incluidos en las obras

La obra cuenta con planos de las diferentes especialidades que fueron realizados por las siguientes firmas de arquitectura e ingeniería:

- Planos arquitectónicos: Eva Hinds Arquitectura

- Planos hidráulicos: Chévez, S.A. de C.V.
- Planos eléctricos: COBE, S.A. de C.V.
- Planos estructurales: VM73 Ingenieros, S.A. de C.V.

4.9 Estudio del impacto ambiental

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales bajo la resolución MARN-NFA35-2020-R-524-2022, categorizó el proyecto como de impacto ambiental potencial leve, autorizando la ejecución del proyecto y exonerando al proyecto de la elaboración de un estudio de impacto ambiental

4.10 Estudio de suelos

La firma Rivera-Harrouch, S.A. de C.V. ingenieros consultores realizó la investigación del subsuelo en septiembre 2021.

Se concluye que la estrategia del sitio está conformada por suelos de caractetísitcas granulares y plásticas, principalmente por “Arena limosa” (SM), “Limo arenoso” (ML), “Arena mal graduada” (SP), “Arcilla arenosa” (CL), “Arena arcillosa” (SC) y “Arena bien graduada” (SW).

Según los valores de N de campo registrados en las ocho perforaciones, la compacidad relativa para los suelos granulares va de “muy flojo” a “densa” y consistencia para suelos plásticos entre “muy blanda” a “dura” a profundidades variables, condiciones que deberán ser consideradas por el diseñador o ingeniero estructurista a la hora de definir sus niveles.

Se recomienda colocar en cada una de las fundaciones una capa de mezcla de suelo cemento en espeso mínimo de 0.30 m como base donde apoyar las cimentaciones, esta capa deberá ser compactada mecánicamente y colada en espesores no mayores de 0.15m.

5. ASPECTOS LEGALES Y MARCO REGULATORIO

A continuación, se presente el análisis de los aspectos legales:

a) Transferencia del activo:

La transferencia del activo se realizará a título de permuta, por tanto, no se suscribirá contrato de promesa de compra-venta. El contrato de permuta se firmará previo a la colocación de los valores de titularización, por lo que la permuta ya se habrá ejecutado y el Fondo de Titularización ya será dueño del inmueble, por lo que se encuentra mitigado el riesgo legal del incumplimiento.

b) Situación del inmueble:

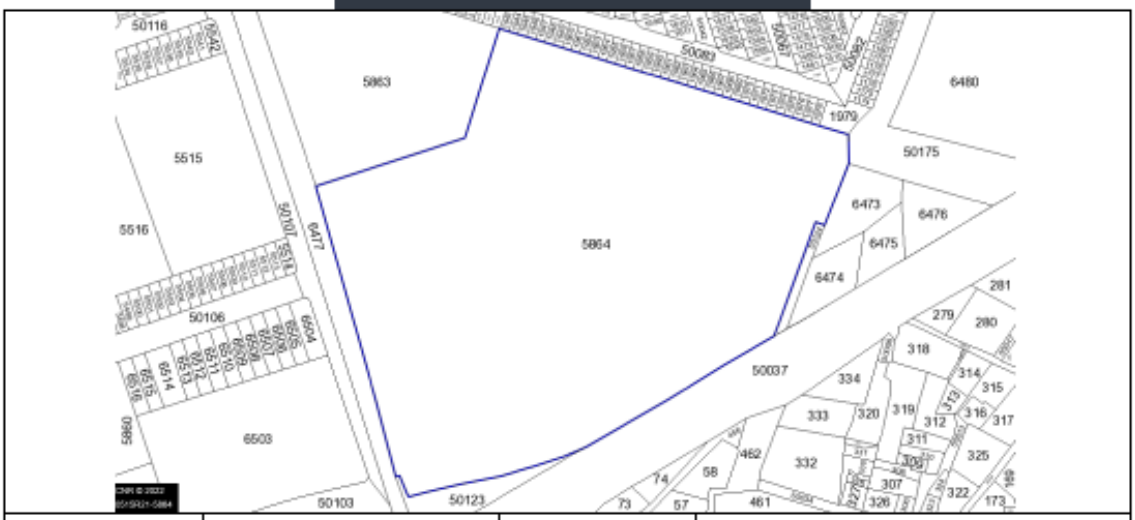
De conformidad a la certificación extractada de fecha 26 de septiembre de 2022 que se tuvo a la vista, la propiedad en donde se desarrollará el proyecto se encuentra libre de derechos de usufructo, uso o habitación.

La certificación indica la existencia de gravámenes en el inmueble, ya que se encuentra hipotecado a favor de Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A., además, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas detalla la siguiente información:

1. Existe una anotación preventiva a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A.
2. Bajo la matrícula del inmueble se ha presentado el documento de constitución de hipoteca a favor de Banco Industrial, S.A. la cual se encuentra observado ya que el inmueble se encuentra ya hipotecado.

A efectos de cumplir con el literal e) del numeral 6 del Anexo 1 de la NDMC-20, se adjuntan copia de la ficha catastral y de la certificación extractada con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión.

No. de Transacción
062022039411



Mapa / Parcela	0515R21-5864	**Uso**	EXPLOTACION
Area	45500.3867 m2	**Perímetro**	867.5611 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(30068401-00000)INVERSIONES LA GUNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC-->30068401-00000		
Propietario / Poseedor / Ocupante	INGENIO EL ANGEL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INGENIO EL ANGEL, S.A. DE C.V.(Pro);		
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON CHANMICO, NUMERO S/N, RESTO, SAN JUAN OPICO, LA LIBERTAD		
Colindantes	0515R21(1964) ROMERO DE RUIZ, AZUCENA DEL CARMEN;0515R21(1958) FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA - F.S.V;0515R21(1961) URBINA DE LOPEZ, NUBIA CAROLINA;0515R21(50123);0515R21(1953) FRANCO CHAVEZ, WALTER ANTONIO;0515R21(1945) HUEZO DE CABRERA, IVET GUADALUPE;0515R21(1974) ALFARO, JORGE ALBERTO;0515R21(1948) GARCIA FUENTES, SANTOS CIRILA;0515R21(6477) ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA CHANMICO DE R.L.;0515R21(1950) ALFARO, MAURICIO ERNESTO;0515R21(6473) ESCOBAR VILLALTA, FERNANDO ALEXANDER;0515R21(5863) IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ULTIMOS DIAS;0515R21(1956) MIRANDA ARITA, SUSANA MAGALI;0515R21(1969) GOMEZ PLATEROS, BELINDA LEANA;0515R21(1970) HERNANDEZ CAMPOS, JOSE ARMANDO;0515R21(1975) ALFARO, JORGE ALBERTO;0515R21(1962) GARCIA DE AMAYA, ANA ARMIDA;0515R21(1943) MATE DE CORTEZ, ETELBINA ESPERANZA;0515R21(1946) HERNANDEZ VELASCO, MAURICIO EDUARDO;0515R21(1949) HERNANDEZ MENJIVAR, JUAN CARLOS;0515R21(1955) VENTURA DURAN, JOSE ANTONIO;0515R21(1965) ROMERO DE RUIZ, AZUCENA DEL CARMEN;0515R21(1973) ESCOBAR POLANCO, SAMUEL;0515R21(1952) MEDRANO HERNANDEZ, EDWIN OSWALDO;0515R21(1944) HERNANDEZ MIRANDA, CRISTOBAL;0515R21(1942) MATE GONZALEZ, ETELBINA ESPERANZA;0515R21(1968) GOMEZ PLATEROS, BELINDA LEANA;0515R21(1957) CABRERA VALDEZ, VILMA NOHEMY;0515R21(1954) SERRANO DE MEJIA, MARIA REINA;0515R21(50124);0515R21(1978) MARTINEZ SARAVIA, OSCAR ARMANDO;0515R21(1971) HERNANDEZ CAMPOS, JOSE ARMANDO;0515R21(1959) CASTANEDA SOBALVARRO, NELSON DAVID;0515R21(1967) ESCAMILLA DE GARCIA, GRISELDA ESMERALDA;0515R21(1972) ESCOBAR POLANCO, SAMUEL;0515R21(1951) CAMPOS DUEÑAS DE ROSA, MARIA DEL CARMEN;0515R21(1976) ALFARO, JORGE ALBERTO;0515R21(1947) ALBARADO, MARLENY YANIRA;0515U28(50037);0515R21(1979) SALAZAR ROMERO , SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SALAZAR ROMERO, S.A. DE C.V.;0515R21(1977) ALFARO, JORGE ALBERTO;0515R21(1960) GOMEZ CORDOVA, RAFAEL ALFREDO;0515R21(1963) GARCIA DE AMAYA, ANA ARMIDA;0515R21(1966) ESCAMILLA DE GARCIA, GRISELDA ESMERALDA;0515R21(50175);		
Antecedente Catastral	052010009462 en fecha: 10/12/10		
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 052010009462 LA FECHA 10/12/10**********;ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA # 143 OTORGADA EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR EL 30 DE JUNIO DE 1997 ANTE EL NOTARIO GUILLERMO CORDON CEA VENDE EL INSTITUTO NACIONAL DEL AZUCAR		

Otros datos	(INAZUCAR);

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales"

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha: 11/10/2022 10:51 AM

Adhara Financial Group®

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 8841097

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30068401-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 44,304.7400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE "B", SITUADO EN EL CANTON CHANMICO., correspondiente a la ubicación geográfica de SAN JUAN OPICO, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes : 1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***1,600,000 Dólares, equivalentes a 14,000,000 Colones ***. para un Plazo de 120 (Meses), un interés de hipoteca abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 11/08/2020, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario DINARTE ESCOLERO, CLAUDIA MARIA. Bajo el asiento de Inscripción número 23 de la Matrícula 30068401-00000

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 14:16:56, del día doce de Mayo del año dos mil veintidos .-

Derechos: $8.86

05202200009642 INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.

De conformidad con el artículo 19 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el presente documento tiene valor de original. VALIDAR su autenticidad en la página https://www.e.cnr.gob.sv/ServiciosOL/notificaciones/notificacion.htm, ingresando el TOKEN: 6QBC15BZBO84WIBA

02345207

No escribir sobre el código

Número de Solicitud : 05202200009642

Elaborado por : WILIAN ANTONIO RIVERA LEMUS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS CUARTA SECCIÓN DEL CENTRO El Salvador, C.A.

Lic. Carlos Alberto Amaya Velado
Registrador

c) Permisos de construcción requeridos para el inicio de la obra.

Dado que el inmueble se encuentra ubicado en el municipio de San Juan Opico, a continuación, se detallan los permisos con los que cuenta el proyecto:

PERMISOS OBTENIDOS			
Nombre del permiso	**Autoridad que emite**	**Expediente**	**Fecha de resolución**
Factibilidad de energía eléctrica. Acometida 1	DELSUR	NC-264/2022	18/04/2022
Factibilidad de energía eléctrica. Acometida 2	DELSUR	NC-265/2022	18/04/2022
Factibilidad de energía eléctrica. Acometida 3	DELSUR	NC-266/2022	18/04/2022
Certificación No afectación (CNA)	ANDA	CNA.026.2022	17/03/2022
Permiso ambiental	MARN	NFA35-2020-R-524-2022	25/07/2022
Recolección de desechos sólidos	Alcaldía San Juan Opico	Sin referencia	07/12/2021
Permiso de construcción	Pendiente	Pendiente	Pendiente

d) Informe de los contratos suscritos, cuando aplique, o de los contratos pendientes de firmar.

De acuerdo a la información proporcionada por la Titularizadora, a esta fecha, la Titularizadora no ha suscrito fianzas, seguros y mecanismos para asegurar el cumplimiento de la obligación, de buen uso de anticipo, cumplimiento de contrato, de buena obra, garantía de buen servicio, funcionamiento y calidad de los bienes, mecanismos o penalidades por incumplimiento, entre otros, ya que el Fondo de Titularización todavía no se ha constituido.

Sin embargo, una vez se haya constituido e integrado el Fondo de Titularización y se haya realizado la primera colocación de la emisión, la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización suscribirá el contrato de cesión de derechos del contrato de dirección y administración técnica en obras de construcción que actualmente ha suscrito el Originador, Inversiones La Guna, S.A. de C.V. y la sociedad Concorda, S.A. de C.V.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

6.1 Inversiones

6.1.1. Terreno

El proyecto Centro Comercial Pasares, se ubica en el Lote B, situado en el Cantón Chanmico, correspondiente a la ubicación geográfica de San Juan Opico, La Libertad, El Salvador, en un terreno de cuarenta y cuatro mil trescientos cuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados (44,304.74 mts2).

El proyecto se desarrolla en un área de 26,961.39 m2, que incluye un área permeable de 2,475.10 m2 y un área impermeable de 24,486.29 m2

La empresa Geoterra Ingenieros hizo el avalúo del terreno, asignando un valor de $1,950,000.00. En términos unitarios, el valor por vara cuadrada es de $30.76, equivalente a $44.01/$m^2$.

6.1.2. Diseños y permisos

El diseño del proyecto total fue realizado por el estudio Eva Hinds Arquitectura. El monto de la inversión en este renglón asciende a $147,021.96. Adicionalmente se realizó una inversión de $137,432.97 en permisos y trámites.

6.1.3. Construcción

Para el desarrollo constructivo del proyecto se ha estimado una inversión de $9,265,373.09, lo cual incluye rubros de supervisión e imprevistos.

Entre los rubros más importantes del proceso constructivo están la urbanización que tiene un costo de $2,022,361.09 y la construcción propiamente dicha con un costo de $5,166,445.01. El detalle completo es el siguiente:

PERMISOS Y TRÁMITES	$25,015.89
GASTOS LEGALES Y SEGUROS	$57,475.68
COSTOS FINANCIEROS	$129,444.61
MERCADEO Y COMERCIALIZACIÓN	$225,128.85
FEE ADMON DESARROLLADORA	$240,000.00
SUPERVISION ADMINISTRATIVA DESARROLLADORA	$164,900.00
CONSTRUCCIÓN	$5,166,445.01
URBANIZACIÓN	$2,022,361.09
HONORARIOS CONTRATISTA GENERAL	$324,814.44
PERSONAL TÉCNICO ADMINISTRATIVO	$127,509.20
SUPERVISIÓN	$63,495.40
MANO DE OBRA AL DÍA	$207,932.13
INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	$185,581.30
IMPREVISTOS	$325,269.49
Subtotal Construcción	**$9,265,373.09**

6.1.4. Gastos financieros preoperatorios

Los gastos financieros preoperativos comprenden la comisión de otorgamiento del préstamo (0.25%), la comisión de desembolso (0.25%) y los intereses (tasa: 6.75%). En esta etapa se contará con dieciocho meses de período de gracia.

6.1.5. Capital de trabajo

El monto requerido en este rubro se ha estimado en $516,439.85, que incluye el monto necesario para constituir una cuenta de reserva como garantía del crédito y un monto para cubrir gastos de organización y puesta en marcha, tales como gastos legales, consultorías específicas, gastos de mercadeo y comercialización, gastos administrativos durante la ejecución del proyecto y gastos operativos para arrancar con el funcionamiento del Centro Comercial.

6.1.6. Inversión total

La inversión total para desarrollar el proyecto Centro Comercial Pasares, se ha estimado en $12,200,000.00 El cuadro que se presenta a continuación, resume la inversión requerida, desglosada en sus macro componentes.

RESUMEN DE LA INVERSIÓN TOTAL

Rubros	Total
Terreno	$1,950,000
Diseños y estudios	$147,022
Permisos y trámites	$137,433
Edificaciones e infraestructura	$9,265,373
Gastos financieros preoperativos	$183,733
Capital de trabajo	$516,439
Total	**$ 12,200,000**

6.2 Estructura financiera

La inversión total, asciende a $12,200,000.00, dicha inversión será financiada tanto por aporte de capital en un monto de $3,500,000.00 y por fondos externos por $8,700,000.00, que provendrían de préstamos bancarios.

A continuación, se presenta el detalle de las fuentes de financiamiento del proyecto.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Fuente	Monto Estimado	Proporción
Recursos propios	$ 3,500,000	28.7%
Fuentes externas	$ 8,700,000	71.3%
Total	**$ 12,200,000**	**100.0%**

6.3 Ingresos

Los ingresos del proyecto tendrán como origen los alquileres de locales comerciales y las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes.

El alquiler de los locales comerciales se estipula por metro cuadrado útil y lleva aparejado un cobro en concepto de mantenimiento de áreas comunes (CAM). Los valores del alquiler para cada tipo de cliente, se han definido, tomando en consideración los resultados del estudio de mercado realizado por la empresa DMA. El cobro por mantenimiento de áreas comunes será igual para todos los tipos de clientes.

El monto del alquiler mensual por m^2 para el primer año, que en promedio se cobrará a cada tipo de cliente y el cargo por el mantenimiento de las áreas comunes, se presenta en el cuadro siguiente.

VALOR DEL CANON MENSUAL DE ALQUILER Y MANTENIMIENTO POR TIPO DE CLIENTE
Cifras en $ por m2

Cliente	Alquiler	CAM	Total
Anclas	$7.00	$4.00	$11.00
Locales Comerciales	$23.25	$4.00	$27.25
Kioskos y ATMs	$168.53	$4.00	$172.53
PAD (Área para franquicias de comida rápida)	$9.00	$4.00	$13.00

Derivado de lo anterior, considerando el área alquilable que se ha destinado para cada tipo de cliente, el ingreso potencial para el primer año, asumiendo una ocupación del 100% para todos los tipos de clientes, sería el que se presenta en el cuadro a continuación.

INGRESO ANUAL POR ALQUILER Y MANTENIMIENTO PLENA OCUPACIÓN POR TIPO DE CLIENTE
Cifras en $

Cliente	Área m2	Canon	CAM	Ingreso Anual
Anclas	1,141	$7.00	$4.00	$150,625
Locales Comerciales	3,126	$23.25	$4.00	$1,022,327
Kioskos y ATMs	71	$168.53	$4.00	$146,643
PAD (Área para franquicias de comida rápida)	1,798	$9.00	$4.00	$280,544
T O T A L	**6,136**			**$1,600,139**

Como se mencionó anteriormente ese ingreso de $1,600,139.18 correspondería al primer año, con ocupación plena. Para las proyecciones financieras del escenario

base, se ha supuesto una ocupación promedio de 98.65% a partir del tercer año, el cual empieza en enero 2026, que es cuando se espera estabilizar la comercialización. En los primeros 36 meses que comienzan en enero 2023, se ha proyectado una ocupación que va creciendo mes a mes a medida se van colando los locales.

Además, se ha proyectado un incremento en los arrendamientos del 3.0% anual, muy similar a la inflación esperada.

El siguiente cuadro presenta la proyección de ingresos para los cinco primeros años de operación del proyecto.

INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILERES Y MANTENIMIENTO PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en $

Cliente	2023	2024	2025	2026	2027
Anclas	$150,625	$150,625	$153,501	$156,463	$159,513
Locales Comerciales	$526,991	$847,786	$1,029,014	$1,055,467	$1,082,713
Kioskos y ATMs	$79,819	$95,002	$97,786	$100,653	$103,607
PAD	$209,736	$280,544	$286,371	$292,372	$298,554
T O T A L	**$967,171**	**$1,373,957**	**$1,566,671**	**$1,604,955**	**$1,644,387**

6.4 Costos y gastos

6.4.1. Gastos de operación

La modalidad que se utilizará para el manejo y administración del Centro Comercial Pasares, será una combinación de subcontratos de aquellos renglones que permiten lograr una mayor eficiencia administrativa, por una parte y manejo directo de otros aspectos como la administración general, el mercadeo y las finanzas, por otra parte. El rubro de gastos totales de operación incluye los siguientes componentes: subcontratos de vigilancia, de limpieza y de jardinería y paisajismo, mantenimiento de equipos e infraestructura, fumigación, tratamiento de desechos, energía, agua, comunicaciones, insumos diversos y administración general.

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los gastos operativos para los cinco primeros años de operación.

GASTOS DE OPERACION PROYECTADOS
PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN Del CENTRO COMERCIAL PASARES
Cifras en $

Rubro	2023	2024	2025	2026	2027
Operativos	$48,359	$68,698	$78,334	$80,248	$82,219
Administración	$116,061	$164,875	$188,001	$192,595	$197,326
Comercialización	$15,373	$22,125	$25,522	$26,288	$27,077
T O T A L	**$179,792**	**$255,697**	**$291,856**	**$299,130**	**$306,622**

Como puede observarse en el Cuadro F-7, el monto total de gastos operativos para el primer año de operación se ha estimado en $179,792 y se ha proyectado un incremento anual del 3.0% para los años siguientes.

6.4.2. Depreciaciones y amortizaciones

La depreciación se ha proyectado en 20 años, equivalente al 5% anual. En el cuadro siguiente se presentan las depreciaciones y amortizaciones del proyecto.

DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES PROYECTADAS AÑOS 1 A 20 DE OPERACIÓN
Cifras en $

RUBRO	MONTO
INVERSIONES	
Diseños y estudios	$147,022
Permisos y trámites	$137,433
Edificaciones e infraestructura	$9,265,373
Intereses construcción	$134,578
Comisiones bancarias construccion	$49,155
Total capitalizado como Activo Fijo	**$ 9,733,561**
DEPRECIACIONES/AMORTIZACIONES	**AÑOS**
Vida fiscal	**20**
R U B R O	**MONTO**
Total Depreciación Anual	**$ 486,678**

6.4.3. Gastos financieros y amortización de préstamos

Los recursos externos por $8,700,000, provenientes de bancos o de una figura alterna, requeridos para la ejecución del proyecto, se han proyectado a un plazo de 20 años incluyendo un año y medio de gracia.

La tasa de interés se ha proyectado en 6.75% anual revisable, más comisiones de 0.25% por otorgamiento, pagadera a la contratación del préstamo y de 0.25% por desembolso, pagadera con cada desembolso. La amortización se haría por medio de 222 cuotas mensuales de $68,720, que incluiría capital e intereses. Si la tasa de interés subiese en el futuro, la cuota de amortización también subiría.

Actualmente se tiene una oferta firme de un banco por este monto, con una tasa inicial menor a la proyectada, pero conservadoramente se utiliza el 6.75% anual.

En el cuadro siguiente se presentan de manera resumida, los intereses a pagar y la tabla de amortización, para cada año, para todo el plazo del financiamiento.

INTERESES Y AMORTIZACIONES DE PRINCIPAL RESUMIDA PRIMEROS DIEZ AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en $

Año	Saldo Inicio Año	Cuota Anual	Intereses	Amortización	Saldo Final Año
1	$8,700,000	$575,016	$575,016	$0	$8,700,000
2	$8,700,000	$705,944	$585,568	$120,375	$8,579,625
3	$8,579,625	$824,637	$571,385	$253,252	$8,326,372
4	$8,326,372	$824,637	$553,751	$270,886	$8,055,487
5	$8,055,487	$824,637	$534,890	$289,747	$7,765,740
6	$7,765,740	$824,637	$514,716	$309,921	$7,455,818
7	$7,455,818	$824,637	$493,137	$331,501	$7,124,318
8	$7,124,318	$824,637	$470,055	$354,582	$6,769,735
9	$6,769,735	$824,637	$445,366	$379,271	$6,390,464
10	$6,390,464	$824,637	$418,958	$405,679	$5,984,785
11	$5,984,785	$824,637	$390,712	$433,926	$5,550,860
12	$5,550,860	$824,637	$360,498	$464,139	$5,086,721
13	$5,086,721	$824,637	$328,181	$496,456	$4,590,265
14	$4,590,265	$824,637	$293,614	$531,023	$4,059,241
15	$4,059,241	$824,637	$256,640	$567,997	$3,491,244
16	$3,491,244	$824,637	$217,091	$607,546	$2,883,698
17	$2,883,698	$824,637	$174,789	$649,848	$2,233,850
18	$2,233,850	$824,637	$129,542	$695,095	$1,538,755
19	$1,538,755	$824,637	$81,144	$743,494	$795,261
20	$795,261	$824,637	$29,376	$795,261	$0

6.4.4. Costos y gastos totales

En el cuadro siguiente se presenta el resumen de costos y gastos proyectados, para los primeros cinco años de operación del proyecto.

COSTOS Y GASTOS PROYECTADOS PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en $

Rubro	1	2	3	4	5
Gastos Operativos	$48,359	$68,698	$78,334	$80,248	$82,219
Administración	$116,061	$164,875	$188,001	$192,595	$197,326
Comercialización	$15,373	$22,125	$25,522	$26,288	$27,077
Depreciación	$324,452	$486,678	$486,678	$486,678	$486,678
Gastos Financieros	$391,500	$586,131	$572,801	$555,267	$536,511
T O T A L	**$895,745**	**$1,328,506**	**$1,351,336**	**$1,341,075**	**$1,329,811**

6.5 Estado de Resultados

Con base en los supuestos enunciados en los numerales anteriores, a continuación, se presentan los estados de resultados para los primeros cinco años de operación.

ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en $

Rubro	1	2	3	4	5
Ingresos Operativos	$967,171	$1,373,957	$1,566,671	$1,604,955	$1,644,387
Gastos Operativos	$179,792	$255,697	$291,856	$299,130	$306,622
EBITDA	$790,315	$1,123,554	$1,280,999	$1,312,009	$1,343,949
Depreciaciones	$324,452	$486,678	$486,678	$486,678	$486,678
G. Financieros	$391,500	$586,131	$572,801	$555,267	$536,511
Utilidad A. I.	$74,363	$50,745	$221,520	$270,064	$320,760
Impuesto S R (30%)	$57,205	$19,663	$66,456	$81,019	$96,228
Utilidad Neta	**$17,158**	**$31,081**	**$155,064**	**$189,045**	**$224,532**

6.6 Supuestos básicos y resultados para diferentes escenarios

6.6.1. Supuestos básicos y escenarios

En este numeral serán evaluados tres escenarios: el escenario base, que es el que se estima que tiene una probabilidad más alta de ocurrencia; el escenario pesimista, que reflejaría una ejecutoria del proyecto, por debajo de la del escenario base y el escenario optimista, que, representa una ejecución superior a la del escenario base.

En el cuadro que se presenta a continuación se consignan los valores que tomarían tres de las variables más sensibles del proyecto Centro Comercial Pasares, para la evaluación financiera de cada uno de los escenarios.

VALORES DE VARIABLES CRITICAS PARA ESCENARIOS

Variables	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
Ocupación Ancla	100%	85.0%	100%
Ocupación Locales Comerciales	98.1%	83.4%	100%
Ocupación Kioskos y ATMs	64.8%	55.1%	100%
Ocupación PAD	100%	85.0%	100%
Ocupación Promedio	98.6%	83.8%	100%
Crecimiento Anual de Ingresos	3.00%	2.00%	3.00%
Crecimiento Anual de Gastos	3.00%	3.00%	2.00%

6.6.2. Indicadores de rentabilidad

La rentabilidad del proyecto para los inversionistas se mide con la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el punto de decisión para realizar o no la inversión se mide con el Valor Actual Neto (VAN). Adicionalmente el periodo de repago o recuperación de la inversión (Payback) es un cálculo que los inversionistas utilizan para estimar el tiempo en que recuperarán su inversión.

Para calcular el VAN es necesario primero calcular una tasa de descuento a utilizar para traer a valor presente los flujos futuros. En el caso que se calcule el VAN del proyecto, los flujos deben ser descontados al costo ponderado de capital, el cual considera una combinación de capital y deuda para financiar el proyecto, ponderando el costo de cada alternativa de financiamiento.

En el caso que se calcule la rentabilidad de los Recursos Propios, los flujos deben ser descontados a la tasa de rentabilidad requerida por los inversionistas o costo de capital.

En este caso, la tasa de interés de la deuda bancaria considerada es de 6.75%, a la cual se aplica el escudo fiscal sobre el gasto de intereses (30%), mientras que para el costo del capital debe tomarse la tasa libre de riesgo internacional y agregarle las métricas del riesgo país y riesgo de mercado del tipo de proyecto que se está realizando, en este caso el desarrollo de un proyecto inmobiliario

6.6.3. Cálculo del Costo de Capital

Para calcular el costo de capital o tasa de rendimiento mínima esperada para los recursos propios del proyecto, se parte de la tasa libre de riesgo dada por el rendimiento del Bono del Tesoro de Estados Unidos de largo plazo (30 años) al que se le suma el rendimiento incremental (riesgo país) del título de deuda con vencimiento similar de El Salvador para llegar a lo que equivaldría a una **tasa libre de riesgo en el país**.

Posteriormente se calcula una **prima por riesgo del capital** que resulta de sumar el riesgo particular del país (ajustado por un factor de volatilidad) más una medida del riesgo de mercado para países de mercados emergentes.

Finalmente a la tasa libre de riesgo ajustada al país se le suma la medida de **riesgo del sector o industria en particular** (Beta) multiplicada por la prima por riesgo del capital

*Costo de Capital = Tasa libre de riesgo ajustada + Beta * Prima por riesgo del capital*

Cálculo del Costo de Capital		**Fuente**
Bonos del Tesoro de USA 30 años	3.95%	CNBC Bonds 15/nov/2022
Eurobono El Salvador 2050	13.24%	SGB Casa Corredores de Bolsa (15/nov/20 a 15/nov/22)
Diferencial (spread)	**9.29%**	
Volatilidad	1.17	Country Default Spreads and Risk Premiums - Damodaran
Prima por riesgo país El Salvador	**10.87%**	
Prima por riesgo de mercado	6.01%	Country Default Spreads and Risk Premiums - Damodaran
Prima por riesgo del capital	**16.88%**	
Beta (Medida de riesgo de la industria)	**0.52**	Unlevered beta, Real Estate Development - Damodaran
Costo de Capital	**22.02%**	

De esta manera obtenemos un costo de capital del 22.02% que sería el rendimiento exigido por los inversionistas para un proyecto de esta naturaleza.

6.6.4. Cálculo del Costo Promedio Ponderado de Capital

Debido a que el proyecto será apalancado con un préstamo bancario, se debe promediar el costo del capital con el costo de la deuda para llegar a la tasa con la que se deben descontar los flujos del proyecto, según la razón de deuda que utilizará el proyecto.

La deuda tiene un costo de 6.75%, pero es ajustada por el escudo fiscal que generan los intereses, por tanto, el costo neto de la deuda es: 6.75%* (1-30%) = 4.73%

De esta manera el resultado de ponderar el costo de la deuda y el capital da el siguiente resultado:

	Participación	Costo
Capital	28.69%	22.02%
Deuda	71.31%	4.73%
	100.00%	**9.69%**

La tasa de descuento a aplicar para calcular el Valor Actual Neto y el periodo de recuperación descontado por el valor del dinero en el tiempo es de 9.69%

6.6.5. Resultados obtenidos

Las proyecciones de los estados de pérdidas y ganancias, de los flujos de caja del proyecto y de los flujos de caja del proyecto y de los recursos propios, para el escenario base, pueden verse en los Anexos 1 F, 2 F y 3 F.

Para calcular los Flujos Libre de Caja del proyecto se parte de los ingresos y gastos operativos para llegar a las Ganancias antes de impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA), a las cuales se suman los cambios o variaciones en el capital de trabajo (cuentas por cobrar, cuentas por pagar, etc) y se sustraen los impuestos operativos y las inversiones de capital. Este Flujo Libre de Caja se utiliza para calcular la Tasa Interna de Retorno y el Valor Actual Neto.

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los principales resultados financieros obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados, considerando los valores establecidos para las variables más importantes

RESULTADOS OBTENIDOS PARA LOS TRES ESCENARIOS

Indicador	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
TIR Proyecto	10.61%	8.66%	11.40%
VAN Proyecto	$1,174,687	-$1,181,081	$2,119,488
EBITDA Año 10 / Inversión Total	12.45%	9.92%	13.04%
EBITDA Año 25 / Inversión Total	18.21%	12.71%	19.11%

6.7 Periodo de recuperación descontado de la inversión (Payback descontado)

Para calcular el tiempo en que los inversionistas tardarían en recuperar su inversión, primero se descuentan los flujos libres de caja con la tasa que resulta en el cálculo del Costo Ponderado del Capital y después se acumulan los flujos descontados en el tiempo. El Periodo de recuperación descontado resulta cuando la acumulación de los flujos pasa de ser negativa a ser positiva.

En este caso el Periodo de recuperación descontado para el escenario base es de 312 meses o 26 años, para el escenario optimista con ocupación del 100% es de 246 meses o 20.5 años.

RESULTADOS OBTENIDOS PARA LOS TRES ESCENARIOS

Payback descontado	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
Meses	312	N.A.	246
Años	26.0	N.A.	20.5

El escenario pesimista en cambio no alcanza a repagar la inversión dado que no logra cubrir el costo de capital.

6.8 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio se ha definido como el punto en el cual el valor actual neto (VAN) del proyecto o el VAN de los recursos propios, serían iguales a cero.

Para dicho cálculo, se ha considerado el porcentaje de ocupación promedio de los locales comerciales que podría soportar el Centro Comercial Pasares, sin llegar a tener un VAN negativo, manteniendo todas las demás variables con los valores del escenario base.

En el cuadro siguiente se presentan los resultados obtenidos para el punto de equilibrio, calculado en las formas descritas y su comparación con los valores utilizados en el escenario base.

Punto de Equilibrio
Ocupación y Crecimiento de Ingresos Mínimos

Criterio	Ocupación Locales	Ocupación Base
VAN del proyecto = 0	**89.7%**	**98.6%**

En el cuadro anterior puede observarse que con ocupaciones menores que las utilizadas en el escenario base, se lograría alcanzar el punto de equilibrio, tanto para el proyecto, como para los recursos propios.

En conclusión, el proyecto, financieramente, presentaría un riesgo razonable para los inversionistas, por la buena probabilidad de alcanzar el punto de equilibrio dado el nivel de ocupación y precios que se esperan obtener.

6.9 Simulación Montecarlo

En adición a la evaluación del escenario base y de los escenarios pesimista y optimista, en este numeral se presentan los resultados de una evaluación multi-escenarios. Los valores que aparecen en la columna del medio de Cuadro F-15, corresponden al escenario base (evaluación determinística) y los que aparecen en la columna de la derecha, son los rangos de cada variable clave, que se han utilizado para obtener un perfil de riesgo del proyecto, usando un programa de simulación Montecarlo.

La evaluación realizada con el programa de simulación Montecarlo, brinda un perfil de los posibles resultados que podría tener el proyecto, después de realizar unos miles de iteraciones, haciendo que las variables críticas tomen, de manera aleatoria, diferentes valores dentro de los rangos establecidos.

En el cuadro a continuación se consignan los valores para las variables sensibles utilizadas para la evaluación financiera del proyecto Centro Comercial Pasares.

VALORES DE VARIABLES CRITICAS PARA ESCENARIO BASE Y RANGO DE VALORES PARA LA SENSIBILIZACIÓN DEL PROYECTO

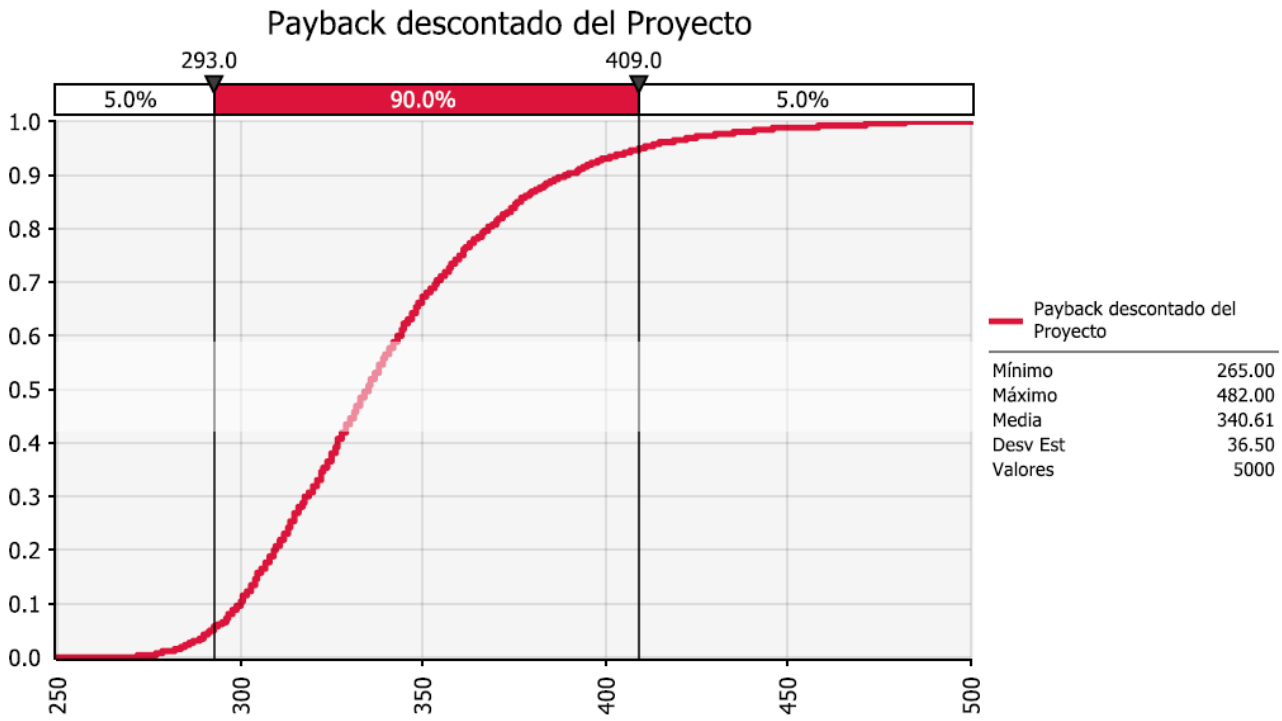
Rubros	Escenario Base	Rango Sensibilización
Ocupación de Locales		
Ocupación Ancla	100%	100% - 100%
Ocupación Locales Comerciales	98.1%	85% - 100%
Ocupación Kioskos y ATMs	64.8%	60% - 100%
Ocupación PAD	100%	80% - 100%
Crecimiento Anual de los Ingresos		
Crecimiento anual de alquileres y mantenimiento	3.0%	2.0% - 4.0%
Crecimiento Anual de los Gastos		
Crecimiento anual del gasto operativo	3.0%	2.0% - 4.0%
Tasa de Interés del Préstamo		
Tasa de interés del préstamo	6.75%	6.00% - 7.50%

En la simulación Montecarlo, con 5,000 iteraciones, se utilizó la distribución triangular para todas las variables. Los valores mínimos y máximos fueron los indicados en el rango de sensibilización y como valores más probables, se utilizaron los valores del escenario base. Los resultados así obtenidos, son los siguientes.

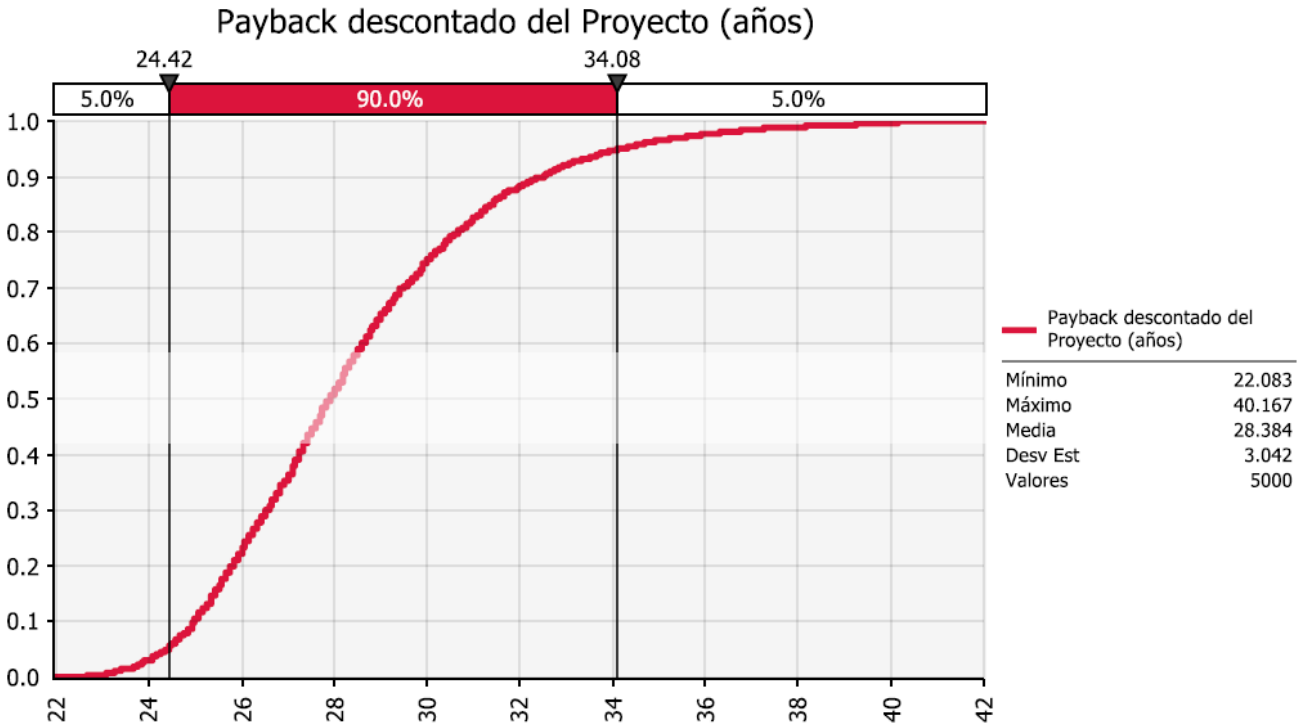
Resultados de la simulación Montecarlo

Indicador	Valor Mínimo	Valor Medio Esperado	Valor Máximo
TIR Proyecto	9.51%	10.41%	11.35%
VAN Proyecto	($206,297)	$928,766	$2,2383,121

A continuación, se presentan los resultados del Periodo de recuperación descontado (Payback) con resultados en meses, siendo el valor promedio de 340.6 meses



También se presenta el cálculo en términos de años, arrojando como resultado 28.4 años



Por tanto, con los resultados del ejercicio de tres escenarios y con el resultado de la simulación de Montecarlo se puede esperar que los inversionistas recuperen su inversión en un plazo de 25 años

6.10 Riesgos financieros

A pesar de que se han utilizado supuestos conservadores para realizar las proyecciones financieras, el Centro Comercial Pasares presenta un nivel muy razonable de riesgo, tanto como proyecto, como para los accionistas y para los financistas del mismo.

Lo anterior puede afirmarse por lo siguiente:

a. En el escenario base presentado en el numeral 6.6.3, el resultado del VAN es positivo y la TIR está por encima del Costo Ponderado de Capital.

b. En la simulación realizada con los rangos de sensibilización enunciados en el Cuadro F-15, la probabilidad de obtener un VAN negativo para el proyecto es menor que el 5.0%, lo que equivale a decir que la probabilidad de que el proyecto tenga un rendimiento igual o superior al costo ponderado de capital, que es de 9.69%. sería mayor que el 95%.

c. El VAN mínimo del proyecto que se observa en la simulación es de $206,297 negativo. No obstante, como se mencionó en el literal anterior, su probabilidad de ocurrencia es sumamente baja.

d. En la referida simulación, como puede observarse en el Anexo 4 F el valor mínimo de la tasa interna de retorno para el proyecto es de 9.51%, ligeramente por debajo del costo ponderado de capital del 9.69%.

Con los resultados esbozados en los literales anteriores, el riesgo de impago para los financistas del proyecto, por la naturaleza del mismo, es menor que el de obtener un resultado negativo para el proyecto, que de por si es bastante bajo. Esto sin considerar que, a diferencia de los inversionistas, los financistas cuentan con garantías hipotecarias para asegurarse la recuperación de los montos otorgados en préstamo.

6.11 ANEXO 1

CENTRO COMERCIAL PASARES
ESTADO DE RESULTADOS AÑOS 0 AL 13

Cifras en US$

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Resultados														
INGRESOS														
Ingresos Alquileres	$0	$768,670	$1,106,235	$1,276,121	$1,314,404	$1,353,837	$1,394,452	$1,436,285	$1,479,374	$1,523,755	$1,569,468	$1,616,552	$1,665,048	$1,715,000
Ingresos Financieros	$0	$2,936	$5,295	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185
Ingresos CAM	$0	$198,501	$267,721	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$970,107**	**$1,379,251**	**$1,572,856**	**$1,611,139**	**$1,650,571**	**$1,691,187**	**$1,733,020**	**$1,776,109**	**$1,820,490**	**$1,866,203**	**$1,913,287**	**$1,961,783**	**$2,011,735**
GASTOS														
Gastos Operativos	$0	($48,359)	($68,698)	($78,334)	($80,248)	($82,219)	($84,250)	($86,342)	($88,496)	($90,715)	($93,001)	($95,355)	($97,780)	($100,277)
Gastos de Administración	$0	($116,061)	($164,875)	($188,001)	($192,595)	($197,326)	($202,200)	($207,220)	($212,391)	($217,717)	($223,202)	($228,852)	($234,672)	($240,666)
Gastos de Comercialización	$0	($15,373)	($22,125)	($25,522)	($26,288)	($27,077)	($27,889)	($28,726)	($29,587)	($30,475)	($31,389)	($32,331)	($33,301)	($34,300)
Depreciación	$0	($324,452)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)
Gastos Financieros Préstamo	$0	($391,500)	($586,131)	($572,801)	($555,267)	($536,511)	($516,449)	($494,991)	($472,038)	($447,487)	($421,227)	($393,139)	($363,094)	($330,958)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**($895,745)**	**($1,328,506)**	**($1,351,336)**	**($1,341,075)**	**($1,329,811)**	**($1,317,467)**	**($1,303,957)**	**($1,289,191)**	**($1,273,073)**	**($1,255,498)**	**($1,236,355)**	**($1,215,525)**	**($1,192,880)**
Utilidad antes de Impuestos	**$0**	**$74,363**	**$50,745**	**$221,520**	**$270,064**	**$320,760**	**$373,720**	**$429,064**	**$486,918**	**$547,417**	**$610,705**	**$676,931**	**$746,258**	**$818,855**
	0.0%	*7.7%*	*3.7%*	*14.1%*	*16.8%*	*19.4%*	*22.1%*	*24.8%*	*27.4%*	*30.1%*	*32.7%*	*35.4%*	*38.0%*	*40.7%*
Impuesto sobre la renta	$0	($57,205)	($19,663)	($66,456)	($81,019)	($96,228)	($112,116)	($128,719)	($146,075)	($164,225)	($183,211)	($203,079)	($223,877)	($245,656)
Utilidad Neta	**$0**	**$17,158**	**$31,081**	**$155,064**	**$189,045**	**$224,532**	**$261,604**	**$300,344**	**$340,842**	**$383,192**	**$427,493**	**$473,852**	**$522,381**	**$573,198**
Excedentes por distribuir al inicio	$0	$0	$17,158	$32,797	$155,064	$189,045	$224,532	$261,604	$300,344	$340,842	$383,192	$427,493	$473,852	$522,381
Excedentes Distribuidos	$0	$0	($15,442)	($32,797)	($155,064)	($189,045)	($224,532)	($261,604)	($300,344)	($340,842)	($383,192)	($427,493)	($473,852)	($522,381)
Excedentes por distribuir al final	$0	$17,158	$32,797	$155,064	$189,045	$224,532	$261,604	$300,344	$340,842	$383,192	$427,493	$473,852	$522,381	$573,198

6.12 ANEXO 1 CONTINUACIÓN

CENTRO COMERCIAL PASARES
ESTADO DE RESULTADOS AÑOS 14 AL 25
Cifras en US$

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos Alquileres	$1,766,450	$1,819,443	$1,874,026	$1,930,247	$1,988,155	$2,047,799	$2,109,233	$2,172,510	$2,237,686	$2,304,816	$2,373,961	$2,445,179	$2,518,535
Ingresos Financieros	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$6,185	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos CAM	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550
TOTAL DE INGRESOS	**$2,063,185**	**$2,116,178**	**$2,170,761**	**$2,226,982**	**$2,284,890**	**$2,344,534**	**$2,405,968**	**$2,463,060**	**$2,528,236**	**$2,595,366**	**$2,664,511**	**$2,735,730**	**$2,809,085**
GASTOS													
Gastos Operativos	($102,850)	($105,500)	($108,229)	($111,040)	($113,935)	($116,917)	($119,989)	($123,153)	($126,412)	($129,768)	($133,226)	($136,786)	($140,454)
Gastos de Administración	($246,840)	($253,199)	($259,749)	($266,496)	($273,445)	($280,602)	($287,974)	($295,567)	($303,388)	($311,444)	($319,741)	($328,288)	($337,090)
Gastos de Comercialización	($35,329)	($36,389)	($37,481)	($38,605)	($39,763)	($40,956)	($42,185)	($43,450)	($44,754)	($46,096)	($47,479)	($48,904)	($50,371)
Depreciación	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($486,678)	($162,226)	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo	($296,584)	($259,817)	($220,490)	($178,424)	($133,430)	($85,302)	($33,824)	($384)	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($1,168,281)**	**($1,141,583)**	**($1,112,626)**	**($1,081,243)**	**($1,047,251)**	**($1,010,456)**	**($970,650)**	**($624,781)**	**($474,554)**	**($487,309)**	**($500,446)**	**($513,978)**	**($527,915)**
Utilidad antes de Impuestos	**$894,903**	**$974,595**	**$1,058,135**	**$1,145,739**	**$1,237,639**	**$1,334,078**	**$1,435,318**	**$1,838,280**	**$2,053,682**	**$2,108,058**	**$2,164,065**	**$2,221,752**	**$2,281,170**
	43.4%	*46.1%*	*48.7%*	*51.4%*	*54.2%*	*56.9%*	*59.7%*	*74.6%*	*81.2%*	*81.2%*	*81.2%*	*81.2%*	*81.2%*
Impuesto sobre la renta	($268,471)	($292,379)	($317,440)	($343,722)	($371,292)	($400,223)	($430,595)	($551,484)	($616,105)	($632,417)	($649,219)	($666,526)	($684,351)
Utilidad Neta	**$626,432**	**$682,217**	**$740,694**	**$802,018**	**$866,347**	**$933,855**	**$1,004,723**	**$1,286,796**	**$1,437,577**	**$1,475,640**	**$1,514,845**	**$1,555,226**	**$1,596,819**
Excedentes por distribuir al inicio	$573,198	$626,432	$682,217	$740,694	$802,018	$866,347	$933,855	$1,004,723	$1,286,796	$1,437,577	$1,475,640	$1,514,845	$1,555,226
Excedentes Distribuidos	($573,198)	($626,432)	($682,217)	($740,694)	($802,018)	($866,347)	($933,855)	($1,004,723)	($1,286,796)	($1,437,577)	($1,475,640)	($1,514,845)	($1,555,226)
Excedentes por distribuir al final	$626,432	$682,217	$740,694	$802,018	$866,347	$933,855	$1,004,723	$1,286,796	$1,437,577	$1,475,640	$1,514,845	$1,555,226	$1,596,819

6.13 ANEXO 2

CENTRO COMERCIAL PASARES

FLUJOS LIBRE DE CAJA DEL PROYECTO AÑOS 0 AL 13

Cifras en US$

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Flujo Libre de Caja														
EBITDA	$0	$790,315	$1,123,554	$1,280,999	$1,312,009	$1,343,949	$1,376,847	$1,410,732	$1,445,634	$1,481,583	$1,518,610	$1,556,748	$1,596,030	$1,636,491
Impuestos	$0	($57,205)	($19,663)	($66,456)	($81,019)	($96,228)	($112,116)	($128,719)	($146,075)	($164,225)	($183,211)	($203,079)	($223,877)	($245,656)
Cambio en Capital de Trabajo	$0	$13,035	($12,702)	$6,195	$6,381	$6,572	$6,769	$6,972	$7,181	$7,397	$7,619	$7,847	$8,083	$8,325
Capex	($2,234,455)	($9,449,106)	$0	$0	$0	($49,332)	($50,550)	($51,805)	($53,098)	($54,429)	($55,801)	($57,213)	($58,668)	($60,166)
Flujo Libre de Caja	($2,234,455)	($8,702,961)	$1,091,188	$1,220,738	$1,237,370	$1,204,961	$1,220,950	$1,237,181	$1,253,642	$1,270,325	$1,287,217	$1,304,303	$1,321,568	$1,338,993
Flujo Libre de Caja Acumulado	($2,234,455)	($10,937,416)	($9,846,228)	($8,625,490)	($7,388,119)	($6,183,158)	($4,962,208)	($3,725,027)	($2,471,385)	($1,201,059)	$86,158	$1,390,461	$2,712,029	$4,051,022
Flujo Libre de Caja descontado	($2,028,968)	($7,854,212)	$853,009	$868,000	$798,919	$706,459	$650,008	$598,081	$550,309	$506,354	$465,906	$428,678	$394,411	$362,865
Flujo Libre de Caja descontado acumulado	($2,028,968)	($9,883,180)	($9,030,171)	($8,162,171)	($7,363,252)	($6,656,792)	($6,006,785)	($5,408,704)	($4,858,395)	($4,352,040)	($3,886,134)	($3,457,456)	($3,063,045)	($2,700,180)

TASA INTERNA DE RETORNO	10.64%
VALOR ACTUAL NETO	$1,201,254
PAYBACK DESCONTADO (años)	26.0

6.14 ANEXO 2 CONTINUACIÓN

CENTRO COMERCIAL PASARES

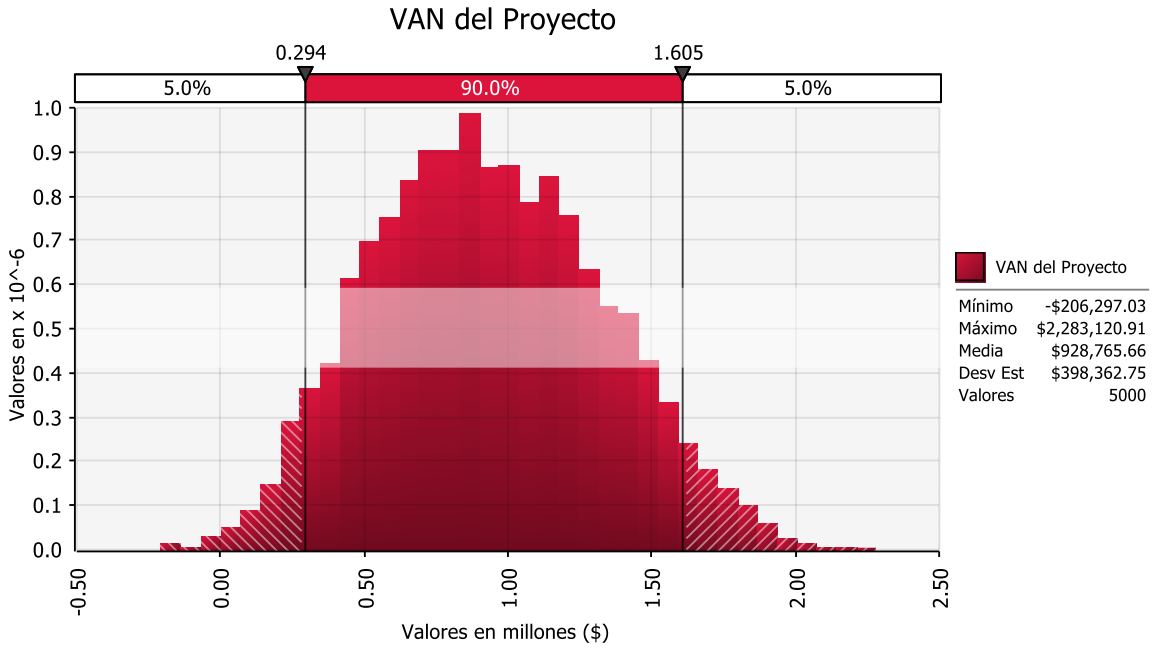
FLUJOS DEL PROYECTO AÑOS 13 AL 26

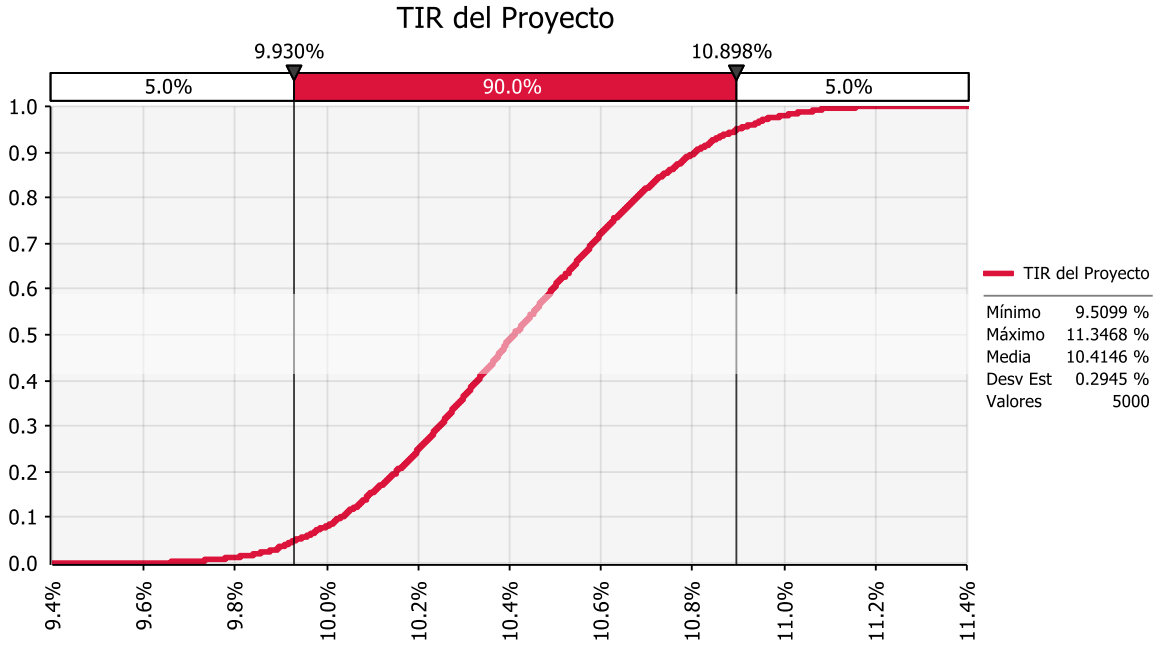
Cifras en US$

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Flujo Libre de Caja													
EBITDA	$1,678,166	$1,721,090	$1,765,303	$1,810,842	$1,857,747	$1,906,059	$1,955,820	$2,000,890	$2,053,682	$2,108,058	$2,164,065	$2,221,752	$2,281,170
Impuestos	($268,471)	($292,379)	($317,440)	($343,722)	($371,292)	($400,223)	($430,595)	($551,484)	($616,105)	($632,417)	($649,219)	($666,526)	($684,351)
Cambio en Capital de Trabajo	$8,575	$8,832	$9,097	$9,370	$9,651	$9,941	$10,239	$216,705	$10,863	$11,188	$11,524	$11,870	$12,226
Capex	($61,710)	($63,300)	($64,937)	($66,624)	($68,361)	($70,150)	($71,994)	($73,892)	($75,847)	($77,861)	($79,935)	($82,072)	($84,273)
Flujo Libre de Caja	$1,356,560	$1,374,244	$1,392,022	$1,409,866	$1,427,745	$1,445,626	$1,463,470	$1,592,220	$1,372,593	$1,408,968	$1,446,434	$1,485,024	$1,524,772
Flujo Libre de Caja Acumulado	$5,407,582	$6,781,826	$8,173,848	$9,583,714	$11,011,459	$12,457,085	$13,920,555	$15,512,775	$16,885,368	$18,294,336	$19,740,770	$21,225,794	$22,750,566
Flujo Libre de Caja descontado	$333,820	$307,075	$282,445	$259,761	$238,866	$219,617	$201,884	$200,780	$156,116	$145,516	$135,648	$126,460	$117,904
Flujo Libre de Caja descontado acumulado	($2,366,360)	($2,059,284)	($1,776,839)	($1,517,078)	($1,278,213)	($1,058,595)	($856,711)	($655,931)	($499,815)	($354,299)	($218,651)	($92,191)	$25,712

6.15 ANEXO 3

RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN MONTECARLO TIR Y VAN DEL PROYECTO





7. Fuentes de información y descargo de responsabilidad

En el curso de nuestro análisis, nos hemos basado en datos financieros proporcionados por el cliente según Información que ellos han desarrollado con sus diversos equipos y personal. Nos hemos basado en que estos datos reflejan con precisión las condiciones de las operaciones y la estimación financiera futura de los resultados. Asumimos que el emisor de la Información no ha omitido ni tergiversado ningún factor relevante. Cualquier omisión o tergiversación de este tipo puede afectar materialmente nuestras conclusiones. Nosotros, como consultores financieros, no hemos auditado estos datos y no expresamos ninguna forma de garantía con respecto a su precisión o equidad de presentación. No asumimos ninguna responsabilidad financiera o legal por la integridad o precisión de la información en la que se basa este informe.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada por el cliente se basa en las mejores estimaciones y expectativas del futuro desarrollo económico y del mercado. Nuestro análisis se completó el 16 de noviembre de 2022 y no hemos actualizado nuestro informe desde esa fecha. Salvo disposición expresa, el informe no debe citarse ni mencionarse en ningún documento, ni copiarse ni ponerse a disposición (total o parcialmente) de ninguna otra parte. No aceptamos ninguna responsabilidad por el contenido del informe a ninguna otra parte. Para su comodidad, es posible que este informe se haya puesto a su disposición en formato electrónico e impreso. Por lo tanto, pueden existir múltiples copias y versiones de este informe en diferentes medios. Solo una copia final firmada debe considerarse como definitiva.

Av. Las Magnolias, Edificio Insigne, Suite 13-11
Col. San Benito, San Salvador. El Salvador, Central America.
contact@adharagroup.com
+1 (646) 349-4908
www.adharagroup.com

© 2022 Adhara Financial Group.
Adhara Financial Group es una marca que pertenece a UNE INVERSIONES S.A. DE C.V., una empresa establecida ubicada en El Salvador, Centroamérica. Adhara Financial Group brinda asesoría financiera en diversos servicios. Todos los servicios están enfocados en analizar el desempeño financiero con la información que los clientes comparten para brindar recomendaciones que ayuden a los dueños de negocios a aumentar el valor de sus patrimonios
Este material ha sido preparado únicamente con fines informativos generales y no debe considerarse como asesoramiento contable, de inversión, impositivo u otro asesoramiento profesional. Consulte a sus asesores para obtener asesoramiento específico

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a las nueve horas del día dieciséis de diciembre de dos mil veintidós. Ante mí, **KRISSIA MARÍA LAGUARDIA DE CASTILLO,** Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, comparece: el ingeniero **JOSÉ MIGUEL MARROQUÍN CUEVA,** quien es de cuarenta y nueve años de edad, ingeniero civil, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos uno ocho dos cero cero cuatro - uno, quien actúa en nombre y representación en calidad de Director Secretario y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES LA GUNA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **INVERSIONES LA GUNA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos uno uno uno uno nueve – uno cero dos - siete, en adelante denominada Inversiones La Guna, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad Inversiones La Guna, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas del día veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de la Licenciada Madlyn Sofía Sánchez Torres, inscrita en el Registro de Comercio el día veintinueve de noviembre del dos mil diecinueve, bajo el número CINCUENTA del Libro CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por tres Directores Propietarios con igual número de suplentes, quienes durarán en sus funciones cinco años pudiendo ser reelectos y que la representación de la sociedad corresponde al Director Presidente y al Director Secretario de la Junta Directiva, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, siempre de manera conjunta o separada, previa autorización general o especial de la Junta Directiva; y **b)** Certificación de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, extendida en la ciudad de Santa Tecla, a los veinticinco días del mes de octubre del año dos mil veintidós por el secretario de la Junta Directiva de la sociedad Inversiones La Guna, S.A. de C.V., Ingeniero José Miguel Marroquin Cueva, de la que consta que en sesión de Junta Directiva número cinco celebrada en la ciudad de Santa Tecla, a las catorce horas de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintidós en el punto DOS, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: QUE BAJO JURAMENTO DECLARA**: Que conforme a la Ordenanza Municipal de San Juan Opico y demás normativa aplicable, se cumplió con la obtención de los siguientes permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto "PLAZA COMERCIAL PASARES": **1. Factibilidad de energía eléctrica. Acometida Uno:** Emitida por DELSUR según consta en resolución NC-DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO/ DOS MIL VEINTIDÓS de fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós. **2. Factibilidad de energía eléctrica. Acometida Dos:** Emitida por DELSUR según consta en resolución NC-DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO/ DOS MIL VEINTIDÓS de fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós. **3. Factibilidad de energía eléctrica. Acometida Tres:** Emitida por DELSUR según consta en resolución NC-DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS/ DOS MIL VEINTIDÓS de fecha

dieciocho de abril de dos mil veintidós**. 4. Certificación de No Afectación (CNA):** Emitida por ANDA según consta en resolución CNA.CERO VEINTISÉIS.DOS MIL VEINTIDÓS de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós. **5. Permiso Ambiental:** Emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales según consta en resolución MARN - NFA TREINTA Y CINCO – DOS MIL VEINTE – R – QUINIENTOS VEINTICUATRO – DOS MIL VEINTIDÓS de fecha veinticinco de julio de dos mil veintidós. **6. Recolección de Desechos Sólidos.** Emitida por la Alcaldía de San Juan Opico, sin referencia y de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno. **7. Permiso de Construcción:** Emitido por la Oficina de Planificación para el Valle San Andrés según consta en resolución con referencia CERO CUATRO UNO DOS / B DOS / DOS MIL VEINTIDÓS de fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.**

KRISSIA MARIA LAGUARDIA DE CASTILLO
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO

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

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

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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2022, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

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

Cuestiones claves de la Auditoria

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

Negocio en Marcha

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

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

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

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

San Salvador, 30 de Enero del 2023

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

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

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 152,850.46	$ 130,938.25
Inversiones Financieras	7	$ 1,908,759.12	$ 1,773,818.34
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 351,621.03	$ 34,343.73
Rendimientos por Cobrar		$ 2,300.17	$ 3,039.62
Impuestos		$ 34,809.88	$ 32,404.93
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,188.36	$ 10,160.72
		$ 2,460,779.02	**$ 1,984,955.59**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 33,078.94	$ 22,217.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 5,161.55	$ -
Activos Intangibles	11	$ 2,740.91	$ 856.75
		$ 40,981.40	**$ 23,073.77**
Total Activo		**$ 2,501,760.42**	**$ 2,008,029.36**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 18,984.70	$ -
Cuentas por Pagar	12	$ 50,438.10	$ 54,403.26
Impuestos por Pagar	13	$ 150,386.94	$ 152,421.84
		$ 219,809.74	**$ 206,825.10**
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 222,100.23	$ -
		$ 222,100.23	**$ -**
Total Pasivo		**$ 441,909.97**	**$ 206,825.10**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 224,229.62	$ 187,071.36
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 181,054.54	$ 72,097.99
Resultados del presente periodo		$ 344,458.43	$ 333,956.55
		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Total Patrimonio		$ 2,059,850.45	$ 1,801,204.26
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,501,760.42**	**$ 2,008,029.36**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 13,044.13	$ 39,260.09
Otras contingencias y compromisos		$ 198,404,456.23	$ 185,435,220.80
Total		**$ 198,417,500.36**	**$ 185,474,480.89**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 13,044.13	$ 39,260.09
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 198,404,456.23	$ 185,435,220.80
Total		**$ 198,417,500.36**	**$ 185,474,480.89**

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

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,252,615.17	$ 1,339,759.52
Ingresos Diversos		$ 26,000.00	$ 8,291.17
		$ 1,278,615.17	$ 1,348,050.69
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 111,888.75	$ 187,228.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 715,922.01	$ 683,604.59
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 20,684.38	$ 33,709.48
		$ 848,495.14	$ 904,542.42
Resultado de Operación		**$ 430,120.03**	**$ 443,508.27**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 105,110.48	$ 77,486.04
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 535,230.51**	**$ 520,994.31**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 149,215.60	$ 147,362.96
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 386,014.91**	**$ 373,631.35**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 2,196.65	$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 1,479.45	$ -
Otros gastos financieros		$ 1,356.00	$ -
		$ 5,032.10	$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 380,982.81**	**$ 370,184.90**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 633.88	$ -
Utilidad Neta		**$ 381,616.69**	**$ 370,184.90**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 406,054.54	$ 322,097.99
Dividendos decretados		$ 225,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 181,054.54	$ 72,097.99
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.411716	$ 0.434162
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.293064	$ 0.308487
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.293551	$ 0.308487
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 150,843.01**	**$ 7,217.55**	**$ 275,563.93**	**$ 46,534.06**	**$ 1,680,158.55**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-	-	-	$ 46,534.06	$ (46,534.06)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2021		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2021		-	-	-	$ 860.81	-	-	$ 860.81
Reserva Legal al 31/12/2021		-	-	$ 36,228.35	-	-	-	$ 36,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 187,071.36**	**$ 8,078.36**	**$ 72,097.99**	**$ 333,956.55**	**$ 1,801,204.26**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021		-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022		$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022						$ (125,000.00)		$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022		-	-	-	$ 2,029.50	-	-	$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022		-	-	$ 37,158.26	-	-	-	$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022		-	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022		**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 224,229.62**	**$ 10,107.86**	**$ 181,054.54**	**$ 344,458.43**	**$ 2,059,850.45**

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 y al 31 de diciembre de 2021 por 1,200,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal es por $1.00 dólar de los Estados Unidos de America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.**(Nota 16)**

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

ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 115,957.79	$ 84,002.80
Entrada por servicios.		$ 961,337.87	$ 1,471,583.12
Otras entradas relativas a operación.		$ 633.88	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (5,032.10)	$ (3,446.45)
Pagos por costos de servicios.		$ (111,888.75)	$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (455,877.30)	$ (381,368.37)
Pago de proveedores.		$ (243,579.04)	$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,113.92)	$ (38,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 87,438.43	$ 677,198.72
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (143,019.14)	$ (323,006.03)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (35,979.31)	$ (4,066.80)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (2,612.70)	$ (932.25)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ (181,611.15)	$ (328,005.08)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ 241,084.93	$ -
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ 100,000.00	$ -
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (225,000.00)	$ (250,000.00)
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		$ 116,084.93	$ (250,000.00)
AUMENTO NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 21,912.21	$ 99,193.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 131,188.25	$ 31,994.61
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 153,100.46	$ 131,188.25
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 381,616.69	$ 370,184.90
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 20,684.38	$ 33,709.48
Revaluación de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (317,277.30)	$ 123,532.43
Cuentas y documentos por pagar.		$ (3,965.16)	$ 20,419.37
Gastos pagados por anticipado.		$ (27.64)	$ 2,585.29
Otros activos.		$ (1,665.50)	$ (11,259.34)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (2,034.90)	$ 129,948.23
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 87,438.43	$ 677,198.72

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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 Titularizadoras de Activos RCTG-6/2008, dichos cambios entraron en vigencia a partir del 6 de enero de 2022, los principales cambios son los siguientes:

Cambios en la denominación de sub cuentas y cuentas de detalle en las disposiciones generales, catálogo de cuentas y manual de aplicación; 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, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambios en descripción de sub cuentas y sub sub-cuentas, adición de subcuenta de orden denominada responsabilidad por otras contingencias y compromisos, incorporación de capitulo V referente a sanciones y aspectos no previstos.

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

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

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

Vidas útiles

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

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

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

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

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

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

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

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · INSCRIPCIÓN No. 3 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

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

x. Indemnizaciones

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

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite

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

máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RAMAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

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

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

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	2022	2021
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 52,850.46	$ 30,938.25
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 153,100.46**	**$ 131,188.25**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2022	2021
Inversiones conservadas para negociación	$ 0.00	$ 7,500.00
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,908,759.12	$ 1,766,318.34
Total inversiones financieras	**$ 1,908,759.12**	**$ 1,773,818.34**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

	2022	2021
Fondos de Titularización	$ 45,684.88	$ 34,343.73
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.48	$ 0.00
Otras cuentas por cobrar	$ 305,935.67	$ 0.00
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 351,621.03**	**$ 34,343.73**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RAMAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$145,818.28	$ (112,777.80)	$ 33,040.48	$134,508.60	$ (113,279.30)	$21,229.30
Otros bienes de uso diverso	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72
Total bienes muebles	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**	**$137,547.68**	**$ (115,330.66)**	**$22,217.02**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	2021			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Provisiones por pagar de empleados	$ 18,868.93	$ 17,230.68
Retenciones por pagar	$ 2,472.63	$ 2,157.96
Impuestos retenidos	$ 21,097.97	$ 31,859.88
Cuentas por pagar por servicios	$ 2,029.78	$ 239.32
Provisiones por pagar	$ 5,778.64	$ 2,898.47
Acreedores varios	$ 190.15	$ 16.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 50,438.10**	**$ 54,403.26**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$721.28. Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido era de US$1,168.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Pago a cuenta	$ 1,665.54	$ 5,766.31
IVA por pagar	$ 117.80	$ 0.00
Impuesto sobre la renta	$ 148,603.60	$ 146,655.53
Total impuestos por pagar	**$ 150,386.94**	**$ 152,421.84**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2022 celebrada el 10 de febrero de 2022 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US$1,200,000.00 a US$1,300,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2022, celebrada el 10 de junio de 2022.

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., ha incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima séptima:

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

denominada suscripción y pago del capital social, establece que el Capital Social es de US$1,300,000.00, totalmente suscrito y pagado, representado y dividido en 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada acción. Dicha modificación al Pacto Social se ha inscrito en el Registro de Comercio al número 10 del libro 4596, folios del 36 al 55 del Registro de Sociedades con fecha 08/07/2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

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

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 y 1,199,999, respectivamente; acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 1 de diciembre de 2022 en Junta General Ordinaria de Accionistas Nº JGE 02/2022 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2021.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 ascienden a US$181,054.54. Al 31 de diciembre de 2021 los resultados acumulados ascendían a US$72,097.99.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por acción asciende a US$0.264968. Al 31 de diciembre de 2021 la ganancia por acción generada era de US$0.278297.

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

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión Nº JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización se encuentra en proceso de cancelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados;

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

En sesión del 1 de febrero de 2022 acta número JD-03/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCCSV01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 24 de febrero de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCCSV01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCCSV01 suscrito el 9 de mayo de 2022 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCCSV01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2022 del 27 de mayo de 2022.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

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

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

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

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

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados.

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

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

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-

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

21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

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

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie C

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

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie D

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

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

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

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie E

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

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie F

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

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 dias

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

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

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.
Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los

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

Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

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

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

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

Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

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

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación .

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de

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

fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, a

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

parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

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

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

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

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

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días hábiles de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

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

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

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

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$8.500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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

Tramo B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2022	2021
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 6,020.84	$32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$13,044.13**	**$39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:	
	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO

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

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

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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Bases para la Opinión

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

Cuestiones claves de la Auditoria

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

Negocio en Marcha

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

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

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

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

San Salvador, 31 de Enero del 2022

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

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

ANEXO 1

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

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

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

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

ANEXO 2

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

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

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

ANEXO 3

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

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

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

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

ANEXO 4

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

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

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

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

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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

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

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

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

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

Inversiones disponibles para la venta

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

Medición inicial y subsiguiente

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

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

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

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

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

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

vi. Bienes inmuebles y muebles

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

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

Medición

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

Depreciación.

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

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

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

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

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

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

Vidas útiles

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

Retiro de activos

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

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

vii. Intangibles

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

Medición

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

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

Amortización

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

Como arrendador

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

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

ix. Reconocimiento de Ingresos

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

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

x. Indemnizaciones

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

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

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

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

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

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

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

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

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

NOTA 9– MUEBLES

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

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

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

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

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

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

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

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

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

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

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

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

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

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

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

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

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

NOTA 15 – PROVISIONES

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

NOTA 16 – PATRIMONIO

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

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

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

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

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

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

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

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

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 – SANCIONES

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

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

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

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

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

registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

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

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

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

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

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

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

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie C

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

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie D

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

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

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

Serie E

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

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie F

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

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

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

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

Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BlÛ Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

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

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

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

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

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 5 de julio de 2021 ocurrió el vencimiento de la emisión con cargo al Fondo de titularización FTIRTBLU1, siendo cancelados a los tenedores de valores el capital y dividendos respectivos, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión del 18 de noviembre de 2021 acta número JD-20/2021 procedió a facultar a sus representantes para llevar a cabo los actos o firmar los instrumentos necesarios para dar por terminadas las obligaciones del Fondo y ratificar las terminaciones de contratos con proveedores que a la fecha ya se hayan dado por terminados.

El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTIRTBLU1 suscrito el 24 de noviembre de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTBLU1 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-57/2021 del 22 de diciembre de 2021.

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

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

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

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

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

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

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

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

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

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019.

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

acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

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

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

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

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

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

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

Precio base: US$10,000.00.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

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

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

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

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

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM 02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

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

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

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

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ02 cuenta con un tramo.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN N° 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

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

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM- EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00. Una vez realizada la primera colocación y en el plazo de hasta un año después de dicha fecha, el Fondo de Titularización podrá emitir hasta

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN N° 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

USD$75,000,000.00 adicionales, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el Originador. En ningún caso el Monto Máximo de la Emisión podrá exceder de USD$100,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días hábiles de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

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

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas que están vigentes al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$ 39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultadas del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

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

Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO

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

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

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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2020, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

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

Cuestiones claves de la Auditoria

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

Negocio en Marcha

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la Información Financiera de la Sociedad.

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

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

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

San Salvador, 4 de Febrero de 2021

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

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 31,744.61	$ 435,947.20
Inversiones Financieras	7	$ 1,458,029.86	$ 1,551,887.51
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 157,876.16	$ 28,890.41
Rendimientos por Cobrar		$ 1,478.02	$ 2,661.72
Impuestos		$ 22,707.19	$ 34,400.66
Gastos Pagados por Anticipado		$ 12,746.01	$ 79,264.03
		$ 1,684,831.85	**$ 2,133,301.53**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 39,907.63	$ 65,657.99
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 10,430.92	$ 31,041.04
Activos Intangibles	11	$ 1,445.65	$ 4,676.67
		$ 51,784.20	**$ 101,375.70**
Total Activo		**$ 1,736,616.05**	**$ 2,234,677.23**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 33,983.89	$ 32,592.77
Impuestos por Pagar	13	$ 22,473.61	$ 174,795.59
Total Pasivo		**$ 56,457.50**	**$ 207,388.36**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 150,843.01	$ 145,819.69
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 7,217.55	$ 5,905.25
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 275,563.93	$ 272,086.54
Resultados del presente periodo		$ 46,534.06	$ 403,477.39
		$ 322,097.99	$ 675,563.93
Total Patrimonio		$ 1,680,158.55	$ 2,027,288.87
Total Pasivo Patrimonio		**$ 1,736,616.05**	**$ 2,234,677.23**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 199,013.11	$ 129,323.30
Otras contingencias y compromisos		$ 92,634,774.74	$ 175,330,371.47
Total		**$ 92,833,787.85**	**$ 175,459,694.77**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 199,013.11	$ 129,323.30
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 92,634,774.74	$ 175,330,371.47
Total		**$ 92,833,787.85**	**$ 175,459,694.77**

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

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 778,317.17	$1,354,705.25
Ingresos Diversos		$ 8,910.35	$ 2,521.62
		$ 787,227.52	$1,357,226.87
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 82,643.81	$ 89,643.85
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 654,708.31	$ 699,190.39
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 53,148.87	$ 34,772.95
		$ 790,500.99	$ 823,607.19
Resultado de Operación		**$ (3,273.47)**	**$ 533,619.68**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 75,469.14	$ 91,108.21
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 72,195.67**	**$ 624,727.89**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 20,204.38	$ 173,144.75
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 51,991.29**	**$ 451,583.14**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 426.00	$ 4,943.54
Otros gastos financieros		$ 7.91	$ -
		$ 433.91	$ 4,943.54
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 51,557.38**	**$ 446,639.60**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ -	$ 293.75
Gastos Extraordinarios			
Gastos Extraordinarios		$ -	$ 54.29
Utilidad Neta		**$ 51,557.38**	**$ 446,879.06**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 675,563.93	$ 522,086.54
Dividendos decretados		$ 400,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 275,563.93	$ 272,086.54
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.060163	$ 0.520607
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.042964	$ 0.372200
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.042964	$ 0.372399
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2018		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 102,418.02**	**$ (549.93)**	**$ 217,983.37**	**$ 304,103.17**	**$ 1,823,954.63**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018		-	-	-	-	$ 304,103.17	$ (304,103.17)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2019		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019		-	-	-	$ 6,455.18	-	-	$ 6,455.18
Reserva Legal al 31/12/2019		-	-	$ 43,401.67	-	-	-	$ 43,401.67
Resultado del Ejercicio al 31/12/2019		-	-	-	-	-	$ 403,477.39	$ 403,477.39
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 145,819.69**	**$ 5,905.25**	**$ 272,086.54**	**$ 403,477.39**	**$ 2,027,288.87**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019		-	-	-	-	$ 403,477.39	$ (403,477.39)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2020		-	-	-	-	$ (400,000.00)	-	$ (400,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2020		-	-	-	$ 1,312.30	-	-	$ 1,312.30
Reserva Legal al 31/12/2020		-	-	$ 5,023.32	-	-	-	$ 5,023.32
Resultado del Ejercicio al 31/12/2020		-	-	-	-	-	$ 46,534.06	$ 46,534.06
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 150,843.01**	**$ 7,217.55**	**$ 275,563.93**	**$ 46,534.06**	**$ 1,680,158.55**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 83,870.39	$ 98,019.88
Entrada por servicios.		$ 658,241.77	$ 1,339,865.20
Otras entradas relativas a operación.		$ -	$ 293.75
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (433.91)	$ (4,943.54)
Pagos por costos de servicios.		$ (82,643.81)	$ (89,643.85)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (401,772.67)	$ (483,371.69)
Pago de proveedores.		$ (171,413.96)	$ (189,594.10)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,445.43)	$ (147,831.87)
Otros pagos relativos a operación.		$ -	$ (405.60)
(DISMUINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ (88,597.62)	$ 522,388.18
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 87,952.40	$ 47,687.25
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (1,979.89)	$ (102,127.64)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (1,577.48)	$ (2,435.15)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ 84,395.03	$ (56,875.54)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (400,000.00)	$ (250,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		$ (400,000.00)	$ (250,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (404,202.59)	$ 215,512.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 436,197.20	$ 220,684.56
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 31,994.61	$ 436,197.20
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 51,557.38	$ 446,879.06
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 53,148.87	$ 34,421.64
Revaluación de Inversiones		$ 7,217.55	$ 5,905.25
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (128,985.75)	$ (17,361.67)
Cuentas y documentos por pagar.		$ 1,391.12	$ (1,233.27)
Gastos pagados por anticipado.		$ 66,518.02	$ 15,642.68
Otros activos.		$ 12,877.17	$ (4,992.84)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (152,321.98)	$ 43,127.33
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ (88,597.62)	$ 522,388.18

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

I. Base de presentación

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

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

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

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

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vi. Bienes inmuebles y muebles

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

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

Medición

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

Depreciación.

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

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

Vidas útiles

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

Retiro de activos

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

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

vii. Intangibles

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

Medición

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

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

Amortización

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

Como arrendador

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

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

ix. Reconocimiento de Ingresos

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

x. Indemnizaciones

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

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

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

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

Riesgo de mercado
Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 31,744.61	$ 85,947.20
Depósitos a plazo	$ 0.00	$ 350,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 31,994.61**	**$ 436,197.20**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2020	2019
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,458,029.86	$ 1,551,887.51
Total inversiones financieras	**$ 1,458,029.86**	**$ 1,551,887.51**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son las siguientes:

	2020	2019
Fondos de Titularización	$ 149,982.15	$ 23,088.67
Otras cuentas por cobrar	$ 7,894.01	$ 5,801.74
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 157,876.16**	**$ 28,890.41**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	$130,441.80	$ (92,006.09)	$ 38,435.71	$130,119.75	$ (64,709.38)	$65,410.37
Otros bienes de uso diverso	$ 3,039.08	$ (1,567.16)	$ 1,471.92	$ 1,381.24	$ (1,133.62)	$ 247.62
Total bienes muebles	**$133,480.88**	**$ (93,573.25)**	**$ 39,907.63**	**$131,500.99**	**$ (65,843.00)**	**$65,657.99**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (29,140.42)	$ 10,430.92	$ 39,571.34	$ (8,530.30)	$ 31,041.04
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$41,064.09**	**$ (30,633.17)**	**$ 10,430.92**	**$41,064.09**	**$ (10,023.05)**	**$ 31,041.04**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	$ 12,389.66	$ (10,944.01)	$ 1,445.65	$ 10,812.18	$ (8,395.51)	$ 2,416.67
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (26,212.20)	$ 2,260.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 44,946.39**	**$ (43,500.74)**	**$ 1,445.65**	**$ 43,368.91**	**$ (38,692.24)**	**$ 4,676.67**

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	2020	2019
Provisiones por pagar de empleados	$ 15,320.52	$ 11,090.95
Retenciones por pagar	$ 2,312.14	$ 2,108.05
Impuestos retenidos	$ 9,060.20	$ 11,093.07
Cuentas por pagar por servicios	$ 486.74	$ 1,207.49
Provisiones por pagar	$ 2,987.34	$ 2,855.71
Acreedores varios	$ 3,816.95	$ 4,237.50
Total Cuentas por Pagar	**$ 33,983.89**	**$ 32,592.77**

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$2,351.04. Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido era de US$2,512.61.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Pago a cuenta	$ 1,201.57	$ 1,325.29
IVA por pagar	$ 903.38	$ 0.00
Impuesto sobre la renta	$ 20,368.66	$ 173,470.30
Total impuestos por pagar	**$ 22,473.61**	**$ 174,795.59**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2020, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$400,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2018 y parte de 2019.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2020 ascienden a US$275,563.93. Al 31 de diciembre de 2019 los resultados acumulados ascendían a US$272,086.54

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia por acción asciende a US$0.038778. Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción generada era de US$0.336231.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en $66,000,000.00 al 31/12/2020 y en $72,444,890.66 al 31/12/2019.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,200,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCPS01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCPS01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. Actualmente el Fondo de Titularización se encuentra realizando el pago de las obligaciones que se tienen frente a terceros, de acuerdo a la prelación establecida en el contrato de titularización y dando por terminados los contratos correspondientes; al finalizar dicho proceso se gestionará la cancelación del Fondo de Titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, que puede abreviarse "FTRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.
Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013
Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de $3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a $11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir $3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Uno (FTRTFOV01) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV01 se formalizo por medio de acta

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV01 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Dos (FTRTFOV02) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV02 se formalizo por medio del acto de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV02 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US$25,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRTFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Tres (FTRTFOV03) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV03 se formalizo por medio del acto de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV03 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija
Rendimiento bruto: 7.20% anual

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un período de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

La característica de la emisión denominada redención de los valores del FTRTVIVA01 fue modificada mediante la autorización de modificación del contrato de titularización según acuerdo de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del 12 de octubre de 2020. La modificación de dicho contrato y del asiento registral de la emisión fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero sesión JD-37/2020 del 30 de octubre de 2020. La modificación del contrato de titularización fue suscrita el 3 de noviembre de 2020, posterior a ello se llevaron los a cabo los procesos de autorización correspondientes, quedando dicha característica de la siguiente forma:

En cualquier momento los Valores de Titularización -Títulos de Deuda podrán ser remedimos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 3 días hábiles de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 3 días hábiles de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

En sesión del 5 de noviembre de 2020 acta número JD-15/2020 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTVIVA01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 11 de noviembre de 2020 a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en la modificación del contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTVIVA01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTVIVA01 suscrito el 7 de diciembre de 2020 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTVIVA01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-44/2020 del 18 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada titulo de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÛ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BlÛ Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BlÛ Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción, la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie a en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de $100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra del cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole BIÛ Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 181,479.75
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 17,533.36
Total garantías otorgadas	**$ 199,013.11**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultadas del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019, estaba conformada de la siguiente manera:

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Manuel Roberto Vieytez Valle
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 6:
Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna (FTIRTLG) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTLG. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los alquileres de los espacios para oficinas, para usos comerciales y para restaurantes;

(2) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas a los inquilinos de los espacios para oficinas, comerciales y para restaurantes; y

(3) Ingresos financieros;

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los gastos operativos del centro comercial cubiertos por la cuota de mantenimiento calculada como el 5.00% de los ingresos totales.

(2) Gastos administrativos, calculados como el 12% de los ingresos totales

(3) Gastos de comercialización, calculados como el 2% de los ingresos por arrendamientos

(3) Los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización, relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;

(4) Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Al restar los gastos de los ingresos del Fondo se obtiene el resultado (excedente o déficit) del periodo.

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por las instituciones financistas, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones financieras en forma de cuentas de depósitos que sirvan como reserva para garantizar el pago a los acreedores bancarios; y

(3) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará el valor de los inmuebles adquiridos, el valor de los planos y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción

Además, serán parte del activo las inversiones de capital que se hagan al inmueble y aumenten su valor.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Los Préstamos de instituciones bancarias;

(2) Los depósitos en garantía dados por los clientes por sus arrendamientos; y

(3) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las fuentes y usos de operación; el flujo proveniente de las actividades de financiamiento; y las fuentes y usos no operacionales.

El flujo proveniente de fuentes operacionales proviene de los ingresos operativos del proyecto y de los depósitos de los clientes dados en garantía por sus arrendamientos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización y a las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo proveniente del financiamiento de terceros, tiene como fuente los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos.

Finalmente, las fuentes no operacionales corresponden a los aportes de capital de los inversionistas, mientras que los usos no operacionales son la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.

Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos Alquileres	$682,350	$1,106,235	$1,276,121	$1,314,404	$1,353,837	$1,394,452	$1,436,285	$1,479,374	$1,523,755	$1,569,468	$1,616,552	$1,665,048
Ingresos Financieros	$2,855	$5,145	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299
Ingresos CAM	$175,576	$267,721	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550
TOTAL DE INGRESOS	**$860,781**	**$1,379,101**	**$1,572,970**	**$1,611,254**	**$1,650,686**	**$1,691,301**	**$1,733,135**	**$1,776,223**	**$1,820,604**	**$1,866,317**	**$1,913,401**	**$1,961,898**
GASTOS												
Gastos Operativos	($42,896)	($68,698)	($78,334)	($80,248)	($82,219)	($84,250)	($86,342)	($88,496)	($90,715)	($93,001)	($95,355)	($97,780)
Gastos de Administración	($102,951)	($164,875)	($188,001)	($192,595)	($197,326)	($202,200)	($207,220)	($212,391)	($217,717)	($223,202)	($228,852)	($234,672)
Comercialización	($13,647)	($22,125)	($25,522)	($26,288)	($27,077)	($27,889)	($28,726)	($29,587)	($30,475)	($31,389)	($32,331)	($33,301)
Gastos del Fondo	($45,800)	($70,737)	($71,296)	($71,419)	($71,879)	($71,794)	($72,343)	($73,902)	($77,851)	($81,668)	($86,234)	($90,568)
Gastos Financieros Préstamo	($377,000)	($608,663)	($597,248)	($579,705)	($560,894)	($540,723)	($519,094)	($495,902)	($471,033)	($444,366)	($415,771)	($385,110)
TOTAL DE EGRESOS	**($582,294)**	**($935,097)**	**($960,400)**	**($950,254)**	**($939,395)**	**($926,857)**	**($913,725)**	**($900,278)**	**($887,791)**	**($873,626)**	**($858,544)**	**($841,431)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$278,487**	**$444,004**	**$612,571**	**$660,999**	**$711,291**	**$764,445**	**$819,410**	**$875,945**	**$932,814**	**$992,691**	**$1,054,857**	**$1,120,467**

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Año	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Año calendario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Estado de Resultados											
INGRESOS											
Ingresos Alquileres	$1,715,000	$1,766,450	$1,819,443	$1,874,026	$1,930,247	$1,988,155	$2,047,799	$2,109,233	$2,172,510	$2,237,686	$2,304,816
Ingresos Financieros	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$1,050	$0	$0
Ingresos CAM	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550
TOTAL DE INGRESOS	**$2,011,849**	**$2,063,299**	**$2,116,293**	**$2,170,876**	**$2,227,097**	**$2,285,004**	**$2,344,649**	**$2,406,083**	**$2,464,110**	**$2,528,236**	**$2,595,366**
GASTOS											
Gastos Operativos	($100,277)	($102,850)	($105,500)	($108,229)	($111,040)	($113,935)	($116,917)	($119,989)	($123,153)	($126,412)	($129,768)
Gastos de Administración	($240,666)	($246,840)	($253,199)	($259,749)	($266,496)	($273,445)	($280,602)	($287,974)	($295,567)	($303,388)	($311,444)
Comercialización	($34,300)	($35,329)	($36,389)	($37,481)	($38,605)	($39,763)	($40,956)	($42,185)	($43,450)	($44,754)	($46,096)
Gastos del Fondo	($95,688)	($100,614)	($105,868)	($111,472)	($117,451)	($123,832)	($130,643)	($137,914)	($144,405)	($146,842)	($147,913)
Gastos Financieros Préstamo	($352,232)	($316,977)	($279,173)	($238,637)	($195,170)	($148,561)	($98,582)	($44,991)	($2,426)	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($823,163)**	**($802,609)**	**($780,128)**	**($755,567)**	**($728,762)**	**($699,536)**	**($667,701)**	**($633,053)**	**($609,001)**	**($621,396)**	**($635,221)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$1,188,686**	**$1,260,690**	**$1,336,164**	**$1,415,309**	**$1,498,335**	**$1,585,468**	**$1,676,948**	**$1,773,030**	**$1,855,109**	**$1,906,840**	**$1,960,145**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Balance General												
Activo												
Efectivo y Equivalentes	$702,087	$798,452	$774,942	$525,137	$341,341	$366,566	$394,672	$422,656	$450,247	$478,560	$507,772	$537,915
Inversiones financieras	$152,250	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980
CAPEX	$0	$0	$0	$0	$49,332	$99,882	$151,687	$204,784	$259,214	$315,014	$372,227	$430,895
Edificaciones e infraestructura	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997
TOTAL ACTIVO	**$12,638,334**	**$12,792,429**	**$12,768,919**	**$12,519,114**	**$12,384,650**	**$12,460,425**	**$12,540,336**	**$12,621,418**	**$12,703,437**	**$12,787,551**	**$12,873,976**	**$12,962,787**
Pasivo												
Préstamo	$8,700,000	$8,641,933	$8,399,261	$8,139,047	$7,860,022	$7,560,826	$7,240,001	$6,895,983	$6,527,097	$6,131,543	$5,707,396	$5,252,586
Depósitos en garantía	$159,847	$206,492	$212,687	$219,067	$225,639	$232,409	$239,381	$246,562	$253,959	$261,578	$269,425	$277,508
Excedentes acumulados	$278,487	$444,004	$656,971	$660,999	$798,989	$1,167,190	$1,560,954	$1,978,872	$2,422,381	$2,894,429	$3,397,155	$3,932,693
TOTAL PASIVO	**$9,138,334**	**$9,292,429**	**$9,268,919**	**$9,019,114**	**$8,884,650**	**$8,960,425**	**$9,040,336**	**$9,121,418**	**$9,203,437**	**$9,287,551**	**$9,373,976**	**$9,462,787**
Patrimonio												
Títulos de Participación	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000
TOTAL PATRIMONIO	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$12,638,334**	**$12,792,429**	**$12,768,919**	**$12,519,114**	**$12,384,650**	**$12,460,425**	**$12,540,336**	**$12,621,418**	**$12,703,437**	**$12,787,551**	**$12,873,976**	**$12,962,787**
ACTIVO NETO	**$3,778,487**	**$3,944,004**	**$4,156,971**	**$4,160,999**	**$4,298,989**	**$4,667,190**	**$5,060,954**	**$5,478,872**	**$5,922,381**	**$6,394,429**	**$6,897,155**	**$7,432,693**

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Año	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Año calendario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Balance General											
Activo											
Efectivo y Equivalentes	$569,023	$601,126	$634,261	$668,463	$703,769	$740,219	$777,853	$816,713	$1,483,330	$1,527,852	$1,567,390
Inversiones financieras	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$209,980	$0	$0	$0
CAPEX	$491,062	$552,772	$616,071	$681,009	$747,633	$815,994	$886,144	$958,138	$1,032,030	$1,107,877	$1,185,738
Edificaciones e infraestructura	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997	$11,783,997
TOTAL ACTIVO	**$13,054,061**	**$13,147,874**	**$13,244,309**	**$13,343,448**	**$13,445,379**	**$13,550,190**	**$13,657,974**	**$13,768,828**	**$14,299,357**	**$14,419,725**	**$14,537,124**
Pasivo											
Préstamo	$4,764,898	$4,241,956	$3,681,209	$3,079,927	$2,435,177	$1,743,819	$1,002,482	$207,554	$0	$0	$0
Depósitos en garantía	$285,833	$294,408	$303,241	$312,338	$321,708	$331,359	$341,300	$351,539	$362,085	$372,948	$384,136
Excedentes acumulados	$4,503,329	$5,111,511	$5,759,859	$6,451,184	$7,188,494	$7,975,012	$8,814,193	$9,709,735	$10,437,272	$10,546,778	$10,652,988
TOTAL PASIVO	**$9,554,061**	**$9,647,874**	**$9,744,309**	**$9,843,448**	**$9,945,379**	**$10,050,190**	**$10,157,974**	**$10,268,828**	**$10,799,357**	**$10,919,725**	**$11,037,124**
Patrimonio											
Títulos de Participación	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000	$3,500,000
TOTAL PATRIMONIO	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**	**$3,500,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$13,054,061**	**$13,147,874**	**$13,244,309**	**$13,343,448**	**$13,445,379**	**$13,550,190**	**$13,657,974**	**$13,768,828**	**$14,299,357**	**$14,419,725**	**$14,537,124**
ACTIVO NETO	**$8,003,329**	**$8,611,511**	**$9,259,859**	**$9,951,184**	**$10,688,494**	**$11,475,012**	**$12,314,193**	**$13,209,735**	**$13,937,272**	**$14,046,778**	**$14,152,988**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)												
Flujo de Operación												
Fuentes de efectivo:												
Ingresos Alquileres	$682,350	$1,106,235	$1,276,121	$1,314,404	$1,353,837	$1,394,452	$1,436,285	$1,479,374	$1,523,755	$1,569,468	$1,616,552	$1,665,048
Ingresos Financieros	$2,855	$5,145	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299
Otros Ingresos	$175,576	$267,721	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550
Depósitos en garantía	$159,847	$46,645	$6,195	$6,381	$6,572	$6,769	$6,972	$7,181	$7,397	$7,619	$7,847	$8,083
Usos de efectivo:												
Gastos Operativos	($42,896)	($68,698)	($78,334)	($80,248)	($82,219)	($84,250)	($86,342)	($88,496)	($90,715)	($93,001)	($95,355)	($97,780)
Gastos de Administración	($102,951)	($164,875)	($188,001)	($192,595)	($197,326)	($202,200)	($207,220)	($212,391)	($217,717)	($223,202)	($228,852)	($234,672)
Comercialización	($13,647)	($22,125)	($25,522)	($26,288)	($27,077)	($27,889)	($28,726)	($29,587)	($30,475)	($31,389)	($32,331)	($33,301)
Gastos del Fondo	($45,800)	($70,737)	($71,296)	($71,419)	($71,879)	($71,794)	($72,343)	($73,902)	($77,851)	($81,668)	($86,234)	($90,568)
Gastos Financieros Préstamo	($377,000)	($608,663)	($597,248)	($579,705)	($560,894)	($540,723)	($519,094)	($495,902)	($471,033)	($444,366)	($415,771)	($385,110)
Total Flujo de Operación	**$438,334**	**$490,649**	**$618,765**	**$667,380**	**$717,863**	**$771,214**	**$826,382**	**$883,127**	**$940,211**	**$1,000,310**	**$1,062,705**	**$1,128,550**
Flujo de Inversión												
Fuentes de efectivo:												
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:												
Inversiones financieras	($152,250)	($57,730)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inmuebles	($11,783,997)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	$0	$0	$0	$0	($49,332)	($50,550)	($51,805)	($53,098)	($54,429)	($55,801)	($57,213)	($58,668)
Total Flujo de Inversión	**($11,936,247)**	**($57,730)**	**$0**	**$0**	**($49,332)**	**($50,550)**	**($51,805)**	**($53,098)**	**($54,429)**	**($55,801)**	**($57,213)**	**($58,668)**
Flujo de financiamiento												
Fuentes de efectivo:												
Adquisición Préstamos de Bancos	$8,700,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$3,500,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:												
Pago Préstamos de Bancos	$0	($58,067)	($242,672)	($260,214)	($279,025)	($299,196)	($320,825)	($344,017)	($368,886)	($395,553)	($424,148)	($454,810)
Distribución de Excedentes	**$0**	**($278,487)**	**($399,604)**	**($656,971)**	**($573,301)**	**($396,243)**	**($425,646)**	**($458,027)**	**($489,304)**	**($520,643)**	**($552,131)**	**($584,929)**
Total Usos No Operacionales	**$12,200,000**	**($336,554)**	**($642,275)**	**($917,185)**	**($852,327)**	**($695,439)**	**($746,471)**	**($802,045)**	**($858,191)**	**($916,196)**	**($976,279)**	**($1,039,738)**
Variación en Efectivo	$702,087	$96,365	($23,510)	($249,805)	($183,796)	$25,225	$28,106	$27,984	$27,591	$28,313	$29,212	$30,143
Efectivo al inicio	$0	$702,087	$798,452	$774,942	$525,137	$341,341	$366,566	$394,672	$422,656	$450,247	$478,560	$507,772
Efectivo al final	**$702,087**	**$798,452**	**$774,942**	**$525,137**	**$341,341**	**$366,566**	**$394,672**	**$422,656**	**$450,247**	**$478,560**	**$507,772**	**$537,915**

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

Año	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Año calendario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)											
Flujo de Operación											
Fuentes de efectivo:											
Ingresos Alquileres	$1,715,000	$1,766,450	$1,819,443	$1,874,026	$1,930,247	$1,988,155	$2,047,799	$2,109,233	$2,172,510	$2,237,686	$2,304,816
Ingresos Financieros	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$6,299	$1,050	$0	$0
Otros Ingresos	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550	$290,550
Depósitos en garantía	$8,325	$8,575	$8,832	$9,097	$9,370	$9,651	$9,941	$10,239	$10,546	$10,863	$11,188
Usos de efectivo:											
Gastos Operativos	($100,277)	($102,850)	($105,500)	($108,229)	($111,040)	($113,935)	($116,917)	($119,989)	($123,153)	($126,412)	($129,768)
Gastos de Administración	($240,666)	($246,840)	($253,199)	($259,749)	($266,496)	($273,445)	($280,602)	($287,974)	($295,567)	($303,388)	($311,444)
Comercialización	($34,300)	($35,329)	($36,389)	($37,481)	($38,605)	($39,763)	($40,956)	($42,185)	($43,450)	($44,754)	($46,096)
Gastos del Fondo	($95,688)	($100,614)	($105,868)	($111,472)	($117,451)	($123,832)	($130,643)	($137,914)	($144,405)	($146,842)	($147,913)
Gastos Financieros Préstamo	($352,232)	($316,977)	($279,173)	($238,637)	($195,170)	($148,561)	($98,582)	($44,991)	($2,426)	$0	$0
Total Flujo de Operación	**$1,197,012**	**$1,269,265**	**$1,344,996**	**$1,424,406**	**$1,507,705**	**$1,595,119**	**$1,686,889**	**$1,783,269**	**$1,865,655**	**$1,917,703**	**$1,971,334**
Flujo de Inversión											
Fuentes de efectivo:											
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$209,980	$0	$0
Usos de efectivo:											
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($0)	$0	$0
Inmuebles	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	($60,166)	($61,710)	($63,300)	($64,937)	($66,624)	($68,361)	($70,150)	($71,994)	($73,892)	($75,847)	($77,861)
Total Flujo de Inversión	**($60,166)**	**($61,710)**	**($63,300)**	**($64,937)**	**($66,624)**	**($68,361)**	**($70,150)**	**($71,994)**	**$136,088**	**($75,847)**	**($77,861)**
Flujo de financiamiento											
Fuentes de efectivo:											
Adquisición Préstamos de Bancos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:											
Pago Préstamos de Bancos	($487,688)	($522,943)	($560,746)	($601,283)	($644,749)	($691,358)	($741,337)	($794,928)	($207,554)	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($618,050)**	**($652,508)**	**($687,816)**	**($723,984)**	**($761,025)**	**($798,950)**	**($837,767)**	**($877,487)**	**($1,127,572)**	**($1,797,334)**	**($1,853,935)**
Total Usos No Operacionales	**($1,105,738)**	**($1,175,451)**	**($1,248,562)**	**($1,325,267)**	**($1,405,775)**	**($1,490,308)**	**($1,579,104)**	**($1,672,415)**	**($1,335,126)**	**($1,797,334)**	**($1,853,935)**
Variación en Efectivo	$31,107	$32,104	$33,135	$34,202	$35,307	$36,450	$37,634	$38,860	$666,617	$44,521	$39,538
Efectivo al inicio	$537,915	$569,023	$601,126	$634,261	$668,463	$703,769	$740,219	$777,853	$816,713	$1,483,330	$1,527,852
Efectivo al final	**$569,023**	**$601,126**	**$634,261**	**$668,463**	**$703,769**	**$740,219**	**$777,853**	**$816,713**	**$1,483,330**	**$1,527,852**	**$1,567,390**

Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que a esta fecha, la sociedad Regional Investment Corporation, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Ricorp, S.A. de C.V., se encuentra registrada en nuestra nómina de accionistas con la siguiente participación accionaria:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Monto del capital social
Ricorp, S.A. de C.V.	1,299,999	US$1,299,999.00

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los tres días del mes de marzo de dos mil veintitrés.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

DOY FE: de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, quien es de sesenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, financista, con domicilio en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Salvadoreño número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero - ocho. Antiguo Cuscatlán, a los tres días del mes de marzo de dos mil veintitrés.

CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2022 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los siguientes:

i. Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US$1,300,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

ii. Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2022 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General **Ordinaria** de Accionistas	2
Junta General **Extrordinaria** de Accionistas	1

iii. Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

PERIODO 2022 - 2025

Director	Cargo
Rolando Duarte Schlagater	Presidente
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario
Víctor Silhy Zacarías	Propietario
Ramón Álvarez López	Propietario
Enrique Borgo Bustamante	Propietario
Francisco Duarte Schlagater	Propietario
José Carbonell Belismelis	Suplente
Juan Valiente Álvarez	Suplente
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente
Guillermo Saca Silhy	Suplente
Carlos Zaldívar	Suplente
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 11 de febrero de 2022 por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veintidós, en cuyo punto 5 se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2022, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 22 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2022	04/11/2022	JD-12/2022	16/06/2022
JD-02/2022	13/01/2022	JD-13/2022	14/07/2022
JD-03/2022	01/02/2022	JD-14/2022	18/08/2022
JD-04/2022	10/02/2022	JD-15/2022	31/08/2022
JD-05/2022	15/02/2022	JD-16/2022	08/09/2022
JD-06/2022	10/03/2022	JD-17/2022	30/09/2022
JD-07/2022	16/03/2022	JD-18/2022	20/10/2022
JD-08/2022	30/03/2022	JD-19/2022	10/11/2022
JD-09/2022	21/04/2022	JD-20/2022	28/11/2022
JD-10/2022	12/05/2022	JD-21/2022	08/12/2022
JD-11/2022	27/05/2022	JD-22/2022	22/12/2022

En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:

- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2022, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de hecho relevantes (en sesión de Junta Directiva del mes de abril 2022) y sobre prevención de lavado de dinero y activos por la entrada en vigencia de la NRP-36, esta última en sesión de junta directiva del mes de octubre 2022.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

iv. Alta Gerencia.

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

CARGO	NOMBRE
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Administración y Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleon Duarte Westerhausen

La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

Para 2022, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

v. Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2022 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2022	31/01/2022
CA-02/2022	28/04/2022
CA-03/2022	25/07/2022
CA-04/2022	24/10/2022

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, el cual incluye el informe de cumplimiento normativo de la Titularizadora. Para el año 2022, no se conocieron aspectos corporativos.

vi. Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

Comité de Riesgo	Composición de comité	Nombre
	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Encargado Unidad de Riesgos	José Luis Hernández Mina

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2022 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2022	10/01/2022
CR-02/2022	19/04/2022
CR-03/2022	08/07/2022
CR-04/2022	15/08/2022
CR-05/2022	18/10/2022
CR-06/2022	07/12/2022

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos presentados por el encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2022, no se conocieron aspectos corporativos.

vii. Gobierno Corporativo y estándares éticos.

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2021 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con

las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la "Política de Ética y Conducta" de dicha entidad. Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Asimismo, se informa que no ha habido cambios al Código de Gobierno Corporativo, pero sí sobre el Código de Conducta de la entidad para incorporar cambios solicitados por el nuevo instructivo de prevención del Lavado de Dinero y Activos de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República.

viii. Transparencia y revelación de información.

Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de comunicación o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA LA GUNA

Informe inicial de clasificación de riesgo

Sesión Extraordinaria: N° 6022023 del 06 de febrero de 2023.
Información financiera proyectada del Fondo.

Contactos: Marco Orantes Mancia — Analista Senior — morantes@scriesgo.com
Fátima Flores Martínez — Analista financiero — fflores@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis inicial corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna-FTIRTLG-, con información financiera proyectada del Fondo.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna		
Emisión	Inicial	
	Clasificación	Perspectiva
VTRTLG	Nivel 2	Estable

*En proceso de inscripción en el Registro Público Bursátil de la SSF.

Explicación de la clasificación otorgada[1]:

Nivel 2: acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Perspectiva estable: se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

*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

SLV: Indicativo país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- El Fondo cuenta con una robusta estructura legal, la cual otorga seguridad jurídica. El marco normativo permite separar el activo de los riesgos del Originador.
- El sólido posicionamiento de Inversiones Bolívar S.A. supervisando desarrollos inmobiliarios. También, posee adecuadas políticas de gobierno corporativo fortalecidas por un equipo directivo de alta trayectoria empresarial.
- El soporte financiero, técnico y logístico que en opinión de SCRiesgo, Grupo de Sola brindaría al Fondo en caso este lo necesite.
- La ubicación geográfica del Centro Comercial resulta estratégica y atractiva para marcas altamente consumibles.
- El inmueble incorpora instalaciones modernas que brindan un alto nivel de competencias. Los servicios adicionales que vinculan espacios familiares generan un aspecto diferenciador frente a sus competidores cercanos.
- El modelo de negocios de centro comerciales permite alcanzar una alta diversificación por tipo de inquilino y tipo de servicios. Lo cual permite mitigar entornos de baja actividad económica y concentración de ingresos.
- De acuerdo a las proyecciones, en un escenario base conservador el Fondo alcanzará niveles adecuados de ocupación en los primeros seis meses de operación. Esto le permite generar flujos operativos estables para cubrir el servicio de la deuda.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

[1]*El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com*

Retos

- Mantener una estructura óptima de financiamiento durante la vida de la emisión.
- Sostener un alto porcentaje de renovaciones de contratos de arrendamiento.
- Adaptar de manera eficiente la estrategia comercial en un entorno económico debilitado por la pandemia, inflación creciente y alta competitividad, será clave para alcanzar rendimientos satisfactorios.
- Bajo reconocimiento de marca.
- Fortalecer los aspectos que permitan al centro comercial Pasares, diferenciarse del resto de sus pares. Los altos niveles de competitividad generan desafíos en términos de comercialización.

Oportunidades

- Alta demanda de inquilinos en el sector de centros comerciales.
- Flujo de remesas familiares destinado al sector consumo.
- Desarrollo de carreteras, y población urbana en crecimiento.

Amenazas

- Entorno económico de lento crecimiento, exacerbado por los efectos post pandémicos y la crisis inflacionaria.
- Alta competencia en su área de influencia directa.
- Reducciones sostenidas en los niveles de ocupación podrían afectar la generación de flujo al Fondo.
- La intensificación del riesgo país podría dificultar la atracción de clientes potenciales al sector inmobiliario y perjudicar las condiciones de financiamiento.
- Modificaciones en la regulación entorno a las Titularizaciones podrían dificultar el ambiente operativo y de negocios.

Modificaciones en la clasificación podrían derivarse de la consolidación del Fondo, cumplimiento de cifras proyectadas en línea con el avance del proyecto, lograr un cierre financiero exitoso. También incluye, los permisos y contratos pendiente de formalizar.

3. RESUMEN

Grupo de Sola a través de Inversiones Bolívar S.A. de C.V. y su subsidiaria, Inversiones La Guna S.A de C.V en adelante (La Guna, Originador o Cedente); titularizará activos para la construcción y comercialización del centro comercial Pasares, que se ubicará en el municipio de San Juan Opico. La Guna es una empresa creada exclusivamente para la explotación de desarrollos inmobiliarios para fines comerciales, vivienda, industriales, corporativos, entre otros. El objetivo del proyecto es construir un moderno centro comercial de tamaño mediano, y aprovechar de esta forma un mercado con potencial de demanda; expansión urbana y de infraestructura vial en desarrollo.

La sociedad Ricorp Titularizadora S.A. (en adelante la Titularizadora); será la encargada de administrar el Fondo con el propósito de desarrollar el proyecto para su administración, operación y alquiler. La inversión total del proyecto se ha estimado en USD12.2 millones. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora designará a la Sociedad Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V. (en adelante AISA); como administrador y a Inversiones Bolivar S.A. de C.V. como comercializador del inmueble. La inversión generará la rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización que se emitan con cargo al Fondo.

La construcción se desarrollará en dos fases, en un terreno que suma un área de 44,304.74 mts². En la primera, se construirá el centro comercial Pasares, en un área superficial de 26,961.39 mts²; 61.0% del terreno. El área rentable de la **fase 1** es de 6,136 mts² y se construirá en dos partes. **La fase 2** quedaría para un proyecto futuro cuyo diseño y uso dependerá de las decisiones estratégicas del Grupo y las demandas imperantes en la zona.

El desarrollo tendrá una ubicación estratégica. Las conexiones viales unen a municipios con niveles poblacionales altos, con una buena capacidad de consumo, un importante porcentaje de población económicamente activa, un alto tráfico vehicular y de alta incidencia en la recepción de remesas familiares. El radio operativo del proyecto abarca municipios importantes como: Lourdes Colón, San Juan Opico y parte de Quezaltepeque. El Inmueble albergará un conjunto de instalaciones modernas que combina distintos servicios dentro de un solo sitio (áreas comunes, parqueos, comercios, anclas y zonas verdes).

La Guna transferirá a la Titularizadora en favor del Fondo: el terreno, inmueble en desarrollo, permisos, planos, diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas por medio de un contrato de permuta y de cesión de derechos patrimoniales; a cambio, el Fondo a través de la Titularizadora le entregará valores de participación.

Inicialmente, el Fondo colocará las siguientes series: **serie A**: dos millones doscientos treinta mil dólares (USD2,230,00.00) por el terreno, planos, diseños y permisos. **Serie para colocar en el mercado de valores**: por un millón doscientos setenta mil dólares (USD1,270,000.0) y **Otras series:** por un millón ochocientos mil dólares (USD1,800,000.00). Sin perjuicio de los aportes iniciales se podrán colocar series adicionales en caso el proyecto lo necesite, hasta completar un monto de USD5,300,000.00; según los términos acordados en contrato de titularización. Por acuerdo razonado, la Junta Directiva de la Titularizadora, y con previa autorización de la Junta de Tenedores de Valores del Fondo, se podrá incrementar el monto de la emisión.

Para completar la estructura financiera del proyecto, el Fondo adquirirá deuda bancaria por USD8.7 millones, que en términos de participación significaría el 71.3% del balance. La deuda tendrá un plazo de 20 años y un periodo de gracia de 2 años; su ejecución se efectuará a través de desembolsos graduales según avances de la obra. Los flujos que soportan la emisión y que servirán para el pago de los dividendos a los inversionistas provendrán de la generación de ingresos del proyecto. El pago de dividendos de los valores de titularización, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, y se servirá de la adquisición del inmueble que se utilizará para el desarrollo del proyecto: Centro Comercial Pasares. El inmueble fue valuado por la sociedad Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V. Perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV 0167-2011. De acuerdo con los expertos la valuación es de un monto de USD1,950,000.00.

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna "VTIRTLG".	
Emisor	FTIRTLG
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originador:	Inversiones La Guna, S.A. de C.V.
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta por USD5,300,000.00
Valores:	Hasta 5,300.
Series:	Serie A: 2,230 Otras series: 3,070
Plazo:	De hasta 23 años.
Protección	El pago de dividendos de los valores de titularización, estará respaldado por el patrimonio del Fondo.
Pago:	El Fondo de Titularización pagará dividendos al menos una vez al año.
Uso de fondos	Capital de trabajo para el desarrollo del proyecto.
Colocación	Por definir

Fuente: Ricorp Titularizadora

4. CONTEXTO ECONÓMICO

4.1 Análisis de la plaza local

Durante el año 2021, El Salvador consolidó una serie de resultados macroeconómicos, favorecido por la liberación de la demanda acumulada, luego de concluidas las restricciones de movilidad para prevenir contagios por COVID-19. La reactivación económica contribuyó a minimizar el estrés en los sectores productivos, mientras que el enérgico consumo doméstico impulsado por las remesas familiares, y una fuerte inversión pública, apoyaron de forma conjunta la recuperación del empleo y el comercio exterior. Las proyecciones de crecimiento para 2022, de organismos como la Cepal y FMI, se ubican en 2.7% y 3.0%; respectivamente. Estos pronósticos, podrían variar debido a la desaceleración económica en curso, principalmente; por una elevada inflación, y el limitado espacio fiscal.

Sin embargo, la histórica elevada deuda pública, y los persistentes déficits fiscales, intensificados por los recursos económicos destinados a la atención sanitaria y demás inversiones en infraestructura, continúan como los principales retos. Las calificaciones soberanas han sido ajustadas por debajo del grado de inversión (Moody's: Caa3 perspectiva negativa), y el creciente aumento del EMBI[1] (19/09/2022: 25.6%), han minimizado la capacidad para obtener financiamiento a tasas competitivas en los mercados de deuda internacionales.

La deuda externa se ha centrado con organismos multilaterales como el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Recientemente, las autoridades han firmado un convenio con el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF), que brindaría una nueva alternativa para acceder a recursos. El anterior escenario ha dirigido la estrategia del Gobierno a activar mecanismos de financiamiento de corto plazo en emisiones internas de Letras, Certificados del Tesoro (LETES y CETES) y adquisiciones del Fideicomiso de Obligaciones Previsionales (FOP).

El país experimenta una creciente inflación (junio 2022: 7.8%) derivado de los efectos globales post pandémicos, entre los que revisten importancia: la afectación de las cadenas de suministros (crisis de los contenedores) y el alza en los combustibles. También, la inflación ha sido exacerbada por el conflicto entre Rusia y Ucrania. Lo anterior, ha tenido una incidencia directa en los costos hacia el alza del transporte; alimentos y materias primas. Con el objetivo de minimizar este impacto en los sectores más vulnerables del país, el Gobierno

[1] Indicador de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI, por sus siglas en inglés).

salvadoreño implementó 11 medidas anti inflación. Por su parte, EEUU a través de la Reserva Federal (FED), ha ajustado los tipos de interés al alza para revertir la tendencia inflacionaria.

4.2 Producción nacional

Al segundo trimestre de 2022, la economía salvadoreña registró el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en 2.8% (Trimestre II 2021: +26.6%). Resultado del aumento en la actividad productiva en los sectores electricidad, construcción, comercio y transporte; y favorecido por la reducción en los índices de criminalidad y el retorno a las actividades presenciales. Además, el sólido desempeño de las remesas familiares como potenciador del consumo y, una muy buena dinámica de las exportaciones, consolidan los resultados. Conforme al contexto internacional y las afectaciones económicas causada por la inflación, el Banco Central de Reserva (BCR) proyecta un crecimiento económico de 2.8% para el 2022.

4.3 Finanzas públicas

Al cierre de junio de 2022, los ingresos corrientes del Sector Público No Financiero (SPNF) registraron USD559.0 millones, un aumento del +6.6% (junio 2021: +30.3%). A futuro, la tendencia de la recaudación tributaria, se perfila hacia los resultados observados previo a la pandemia, los cuales crecieron en 3.6% (junio 2022) frente al 26.4% del año anterior. Por su parte, el gasto total alcanzó los USD728.2 millones (-1.2%), éste continúa siendo alto, principalmente, por la partida destinada a suplir necesidades de gasto corriente, que corresponde al 87.5% del total de los egresos.

El déficit fiscal a junio de 2022, incluyendo pensiones totaliza USD192.1 millones (junio 2021: -USD234.2 millones), que corresponde al 0.6% del PIB proyectado para el año corriente[2]. El indicador continúa afectado por los recursos económicos limitados, debido a los altos niveles de obligaciones corrientes, el pago de intereses de deuda, y las dificultades para trasladar deuda de corto a largo plazo. Luego de la normalización económica el Gobierno ha realizado importantes desembolsos para incentivar la actividad productiva, la inversión en infraestructura pública, combate a la criminalidad y educación.

Por su parte, la deuda total del SPNF sumó USD23,488.0 millones, un aumento del 5.4% y correspondiente al 77.2% del PIB proyectado (junio 2021: 77.6 del PIB). La deuda de largo plazo, adquirida mayoritariamente con inversionistas extranjeros y la banca multilateral, representó el 48.6%; seguido de FOP's (25.3%), así como LETES y CETES con el 10.0%, que alcanzaron los USD2,339.8 millones.

4.4 Comercio exterior

A junio de 2022, las exportaciones registraron USD3,802.3 millones (+16.8%). Los sectores que lideraron el crecimiento de las ventas al exterior fueron las maquilas (+15.4%) y la industria manufacturera (+15.1%). Por su parte, las importaciones totales sumaron USD8,934.4 millones (+27.2%); destaca el crecimiento de los bienes de consumo (+19.6%) e intermedios (+38.2%). El déficit de la balanza comercial fue de USD5,132.1 millones, como resultado del aumento en diversas mercancías, bajo dinamismo de las importaciones, y alza de precios del petróleo y sus derivados.

4.5 Inversión extranjera directa (IED)

Durante el segundo trimestre de 2022, los flujos de IED percibidos totalizaron USD55.2 millones, 76.8% menos a lo observado en igual periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado al aumento de las salidas de capitales en las actividades de información, comunicaciones y transporte. En contrapeso, se perciben importantes incrementos en los flujos para la industria de suministro de comercio y las actividades financieras y de seguros. México con USD122.2 millones, Estados Unidos con USD95.7 millones y Honduras con USD26.9 millones fueron los países con mayores aportes en la IED.

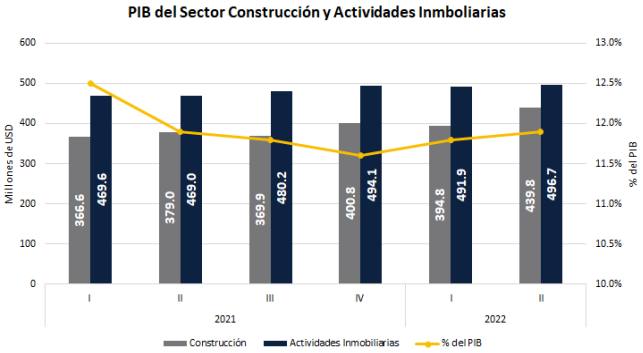
4.6 Remesas familiares

Las remesas familiares registraron un ingreso por USD3,778.7 millones a junio de 2022, que corresponde al 12.4% del PIB proyectado, y un aumento del 3.5% con respecto al año anterior (junio 2021: USD3,649.7 millones. Históricamente, las remesas constituyen una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciador del consumo. Del total de remesas, el 93.9% corresponde a envíos desde Estados Unidos, seguido de Canadá (0.9%), España (0.4%), Italia (0.3%) y el resto de los 134 países emisores, con el 4.5%.

5. Sector inmobiliario y construcción

A junio de 2022, la actividad económica del sector inmobiliario y de construcción, de manera conjunta representaron el 11.9% del PIB (junio 2021: 12.2%) y su producción creció en 3.4% y 10.3% respectivamente, en relación a junio de 2021. Ambos sectores son de gran aporte a la economía nacional, explicado por la dinámica en la cadena de valor y sus vínculos directos con diferentes otras áreas productivas, entre ellas: comercio, industria, transporte, turismo y banca.

[2] PIB corriente: USD30,429.8 – Proyecciones del Ministerio de Hacienda.

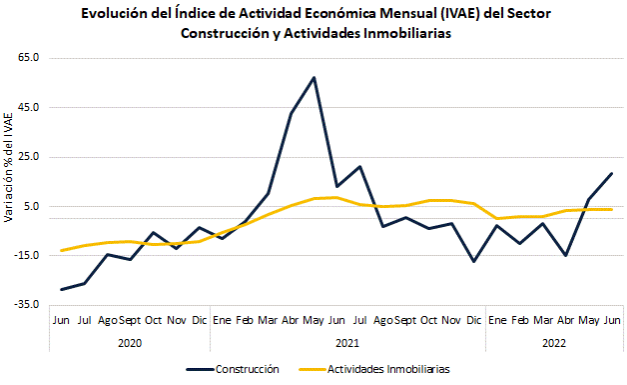


Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

El Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un crecimiento del 18.5% a junio de 2022, después de enfrentarse a una deceleración desde agosto de 2021. El sector ha sido impactado por los altos niveles de inflación y desabastecimientos de materias primas; además de una reducción de USD1.3 millones en los flujos de inversión extranjera directa durante el primer trimestre de 2022.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (Casalco) proyectó que la inversión pública y privada se acercaría a los USD1,200 millones para 2022. Lo anterior, en consideración a los retos internos que afronta el sector por la inflación, incrementos de hasta un 100% en algunas materias primas, limitaciones para acceder a deuda de parte del Gobierno y las tensiones en la economía global.

El IVAE del sector inmobiliario presentó un crecimiento sostenido durante el primer semestre del año, de 3.6% (junio 2021: +8.5%), impulsado por el aumento en la demanda en el rubro comercial y residencial. Lo anterior, derivado del incremento en la demanda por el déficit habitacional hacia los segmentos premium y conceptos integrados y nuevos proyectos de construcción.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

No obstante, el sector inmobiliario presentó importantes efectos asociados al retraso en la finalización de proyectos, producto de la escasez en la cadena de suministros, y poca oferta de crédito dirigida a ambas actividades. Los créditos para vivienda totalizan el 17.5% de la cartera crediticia de los bancos comerciales y, el 5.1% para construcción a junio de 2022. También, ha ponderado en contra la adopción del trabajo remoto, el cual reduce las necesidades de espacio de oficina, condición que eleva los niveles de competitividad de plaza.

Los efectos macroeconómicos a escala global originados por la continuidad del conflicto en el este europeo y los altos precios del petróleo, seguirá afectando a mediano plazo el suministro del acero y materiales de construcción, cuyos precios han mostrado una tendencia alcista. En opinión de la agencia Clasificadora, el sector de la construcción seguirá experimentando dificultades; en tal sentido, el ajuste de precios y márgenes será necesario para nuevos proyectos. Desarrollar planes de contingencia, será clave para asegurar la operación de las obras en curso. Los proyectos en infraestructura pública continuarán como los de mayor aporte a la dinámica del sector para generar nuevos canales de inversión, y de empleo directo e indirecto.

6. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante la Titularizadora) recibió la autorización por parte de la SSF el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011.

Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

La Titularizadora tiene una amplia experiencia administrando fondos de titularización de flujos futuros y de activos inmobiliarios, de estos últimos figuran: i) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Millenniun Plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno; iii) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna y iv), Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. La Titularizadora cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

Ricorp Titularizadora cuenta con una estructura orgánica que en nuestra opinión está acorde a sus funciones y responsabilidades. La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad y delega en la Junta Directiva la administración, toma de decisiones y ejecución del plan estratégico. La Junta Directiva nombra al Director Ejecutivo, quien responde por el funcionamiento de sus diferentes gerencias. La Titularizadora cuenta con una oficialía de cumplimiento, unidad de riesgos y auditoría interna en estricto apego a la normativa local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la SSF, las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de Ricorp en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local. Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento, gestión de riesgos y control interno periódico a través de sus políticas y manuales a áreas como:

- La administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos.
- El cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta.
- La verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría.
- La gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.
- Seguimiento a los fondos inmobiliarios con construcciones a través de un Comité de construcción donde participan miembros de la Junta Directiva, alta gerencia y un gestor de proyectos inmobiliarios.

El Comité de construcción toma de decisiones estrictamente relacionada a los proyectos de infraestructura. Entre las funciones está: la revisión de los informes de obra, financiero, legal, de comercialización, así como el avance y detalle de los mismos. Además, analizar la parte técnica de la obra, así como la aprobación de órdenes de cambio.

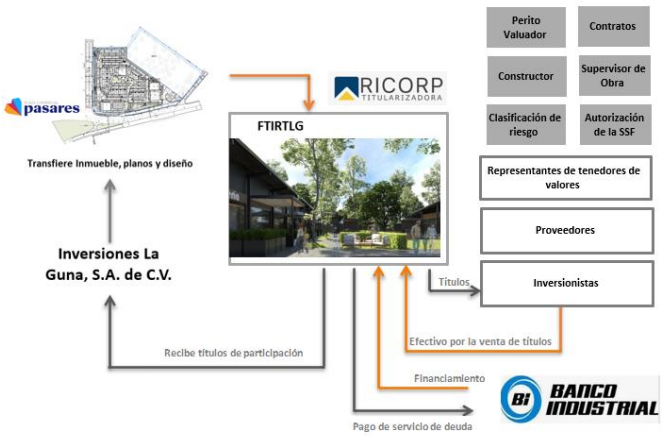
La Titularizadora cuenta con un plan estratégico dirigido al fortalecimiento integral, con el propósito de crear alternativas innovadoras de titularizaciones, consolidación de sus diferentes líneas de negocios y fortalecer alianzas estratégicas. El vínculo entre el Fondo en análisis, y la Sociedad Titularizadora que lo administra se reduce a la gestión y representación del Fondo, el cual de acuerdo a los documentos analizados está en apego a la normativa local. Los riesgos financieros y crediticios entre el Fondo y la Titularizadora son independientes y separados a través de patrimonios autónomos. No obstante, de generarse riesgos reputacionales de la Sociedad Titularizadora podría afectar el desempeño del Fondo.

Cabe señalar que los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo de Titularización y en los bienes de la Titularizadora, según lo contemplado en el artículo 25 de la Ley de Titularización de Activos.

7. PROCESO DE TITULARIZACIÓN

El Originador cederá al Fondo, el inmueble en desarrollo, el cual ya se encuentra en una etapa constructiva. Dichas transferencias se realizarán en virtud del contrato de permuta que a título oneroso suscribirán las partes interesadas. Por su parte, los permisos, planos y derechos y demás especialidades constructivas se efectuarán por medio de contrato de cesión de derechos.

Estructura Operativa de la Transacción



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

7.1 Componentes de la estructura

Originador: Inversiones La Guna S.A. de C.V.

Estructurador: Ricorp Titularizadora, S.A.

Emisor: la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

Patrimonio autónomo: el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna (FTIRTLG); se creará como patrimonio independiente y separado de los riesgos del Originador y de la sociedad Titularizadora.

Cuenta colectora: cuenta corriente abierta por el Comisionista y la Titularizadora, para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del centro comercial Pasares. Dicha cuenta tendrá restricciones para el Originador y la Titularizadora. Su finalidad única y exclusiva, será para la colecturía de los fondos antes mencionados.

Cuenta discrecional: será administrada por la Titularizadora, y concentrará todos los ingresos del Fondo, incluyendo los provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Una vez el Fondo se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo según el orden establecido en la prelación de pagos según el contrato de titularización.

Cuentas restringidas: la Titularizadora podrá constituir en cualquier momento con cargo al Fondo, cuentas restringidas para resguardar fondos de respaldo al pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

Cuenta de Construcción: será abierta por la Titularizadora a nombre del Fondo durante la etapa de construcción. Servirá para recibir los fondos provenientes de los desembolsos a efecto de cubrir los costos de construcción del proyecto, y para capital de trabajo.

7.1 Contrato de permuta y contrato de cesión de derechos

Objeto de los contratos. Por medio de estos instrumentos, La Guna S.A. transferirá el inmueble, los permisos, diseños y demás derechos patrimoniales, para ser incorporados al Fondo para su administración. Por su parte, la Titularizadora en su calidad de administradora otorgará a cambio de dichos activos títulos de participación. De conformidad, con el análisis legal el proyecto del contrato de permuta trata de una transferencia de dominio pura y simple. Lo anterior, está en estricto cumplimiento con el Art. 48 de la Ley de Titularización de Activos.

Cabe señalar, que para tales efectos el inmueble tiene que estar libre de gravámenes. La Ley antes mencionada en su Art. 45, prohíbe titularizar activos que no tengan ese estatus. Al respecto, en el proyecto del contrato de permuta; en la Cláusula II, literal A) Declaraciones del permutante 4 y 5, el Originador declara que de acuerdo con las certificaciones extractadas extendidas por el Registro de Propiedad los inmuebles a titularizar están libres de gravamen.

7.2 Política de dividendos

La Titularizadora con cargo al Fondo, pagará dividendos según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de distribución. El Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año.

Fecha de corte para determinar a los inversionistas. Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL, tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

Fecha de Pago de los dividendos. Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos.

Fecha de declaración de dividendos. La Titularizadora, a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos, declarará la distribución de Dividendos, conforme a su política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto.

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 uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre.

La repartición de dividendos. Se podrá ejecutar siempre y cuando**:** i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario ii) el Fondo deberá encontrarse en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los acreedores bancarios.

7.3 Prelación de pagos

Sin perjuicio de las facultades del administrador del inmueble, todo pago se hará por cuenta de la Titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional para cada fecha de pago en el siguiente orden: i) el pago de deuda tributaria; ii) pagos a favor de los acreedores financieros; iii) comisiones a la Titularizadora; iv) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; v) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. vi) pago de dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato.

7.4 Procedimiento de redención anticipada

A partir del octavo año de la emisión y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores bancarios, los valores de titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a prorrata del valor del activo neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación, siendo comunicado a la SSF, Bolsa de Valores, CEDEVAL y al representante de tenedores de valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. debiendo realizarse a través de CEDEVAL. El Fondo por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la SSF, a la BVES y a CEDEVAL con quince días de anticipación.

Luego de la fecha de redención anticipada (parcial o total); y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional.

7.5 Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los tenedores de valores podrán perseguir los derechos y beneficios que les corresponda, respecto de los valores de los cuales son propietarios. Por su parte, los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo y en los bienes de la Titularizadora en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

7.6 Política de Liquidez.

El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del uno por ciento del valor del Activo Neto.

7.7 Política de financiamiento

El Fondo con previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, una autoridad Estatal competente para dicho efecto o institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros: que la adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tenga como finalidad: a) la construcción inicialmente del proyecto comercial Plaza Comercial Pasares, y cualquier nueva etapa, ampliación o mejoras en el Inmueble; b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

Límite de financiamiento: El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.

Garantías: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Plazo: En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor a veinticinco años.

Administración del financiamiento: La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los acreedores financieros; y ii) realizar prepagos de capital.

7.8 Procedimiento en caso de liquidación

Corresponde a Titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue: 1) Deuda Tributaria. 2) Obligaciones a favor de tenedores de valores. 3) Otros saldos adeudados a terceros. 4) Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora y 5) Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

8. ORIGINADOR

Inversiones La Guna S.A. de C.V (Originador), es subsidiaria de Inversiones Bolivar S.A. de C.V. la cual, pertenece al Grupo Empresarial De Sola uno de los grupos empresariales más importantes, y de gran tradición en El Salvador. Es un Grupo formado por la visión empresarial de la familia De Sola. Desde 1896, el Grupo ha acumulado experiencia en diversos sectores empresariales y económicos; entre los que figuran, el sector café, bancario, educativo, constructor, asegurador, agroindustrial, inmobiliario, entre otros.

Desde 1960, el Grupo enfocó parte de su estrategia al desarrollo inmobiliario a través de Inversiones Bolivar, corporación que en la actualidad, tiene una sólida reputación en el desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales, comerciales, corporativos y turísticos. Entre estos: Plaza Merliot (44,000 mts²), Hotel Barceló (25,506.28 mts²); Torres Campestre (38,817.56 mts²), Residencial Santa Rosa (122,885 mts²); Torre Kinetica (30,634.09 mts²); Casa 5 (26,460.10 mts²); por mencionar algunos. En los últimos años, el modelo de negocio ha estado determinado por el desarrollo y explotación de inmuebles principalmente para vivienda de tipo residencial y de tipo vertical para el segmento premium, y en menor medida para corporativos, centros comerciales y hoteles.

El Grupo se ha caracterizado por tener una gestión de negocios ordenada para el desarrollo de inmuebles en los países donde opera. Inversiones Bolivar ha tenido un proceso de expansión cuidadoso, implementando inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en todos sus puestos direccionales y mandos medios. La estrategia comercial es respalda por estudios de mercado y de factibilidad técnica económica. Lo anterior demuestra el compromiso por parte del Originador para desarrollar sus proyectos y negocios.
Inversiones La Guna S.A. fue constituida el 21 de noviembre de 2019, tiempo que la convierte en una empresa de reciente constitución. Su actividad principal es el desarrollo y comercialización de inmuebles para fines de vivienda, comerciales, industriales entre otros. En 2021, cerró con activos por USD1.8 millones; donde figuró como único proyecto en desarrollo el centro comercial Pasares. En nuestra opinión, existe un gran vínculo reputacional entre el Originador y el Grupo al cual pertenece, por lo que consideramos que existe un gran compromiso significativo del Grupo con el éxito del proyecto.

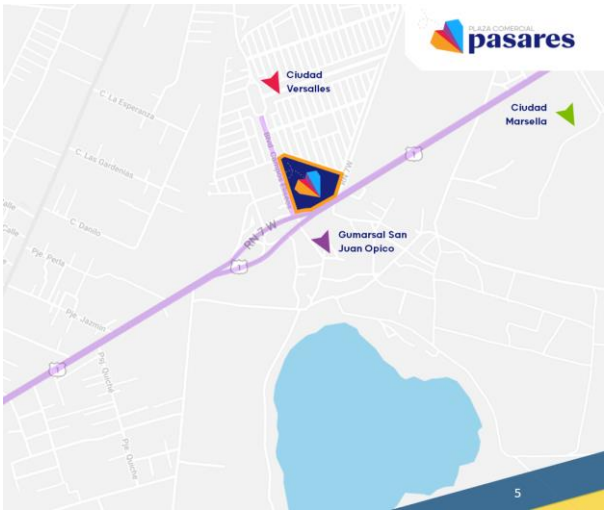
El desempeño de la actividad económica doméstica se pondera como factor de riesgo para el Originador, la alta correlación del ciclo económico y el poder adquisitivo en sus diferentes mercados meta incorpora una variable sensible en el modelo de negocios. No obstante, dentro del análisis efectuado por SCRiesgo se valoró la capacidad de los inmuebles para generar atracción entre los consumidores y su resiliencia para sortear las tensiones económicas en periodos de crisis. La relajación de medidas sanitaras, favorecidas por el control de la pandemia ha mejorado notablemente el ambiente operativo de los centros comerciales.

9. PROYECTO

El Fondo desarrollará un moderno centro comercial denominado “Pasares”; con una extensión superficial de 44,304.74 mts², el cual se efectuará en dos fases. Para la fase 1 se utilizará un área de 26,961.39 mts² equivalente al 61% del terreno. El resto (17,343.35 mts²) quedaría para una fase 2, cuyo uso dependerá de las decisiones estratégicas del Grupo según las demandas y estudios de la zona. El inmueble está situado en la carretera Panamericana, Sitio del Niño, Boulevard Campos Eliseos, Ciudad Versalles; en el municipio de San Juan Opico; este último con una extensión territorial de 218 km², localizado en el departamento de La Libertad, y a 42 km de San Salvador. Dentro de su área de influencia directa y ampliada el uso del suelo urbano combina muchas áreas residenciales, comerciales, zonas industriales, y entidades institucionales.

El centro comercial integra diversos usos, entre estos: áreas de estacionamientos, locales comerciales, anclas y zonas recreativas. El desarrollo tendrá una ubicación estratégica con proximidades a carreteras principales entre las que revisten importancia: la reconocida carretera Panamericana, el recién construido periférico Claudia Lars y carretera a Quezaltepeque. Esto le genera al proyecto una alta probabilidad de tráfico favorecido por la interconexión con diferentes municipios ubicados en el área de influencia directa, y ampliada del Centro Comercial, abarcando municipios importantes como: Lourdes Colón, San Juan Opico y parte de Quezaltepeque.

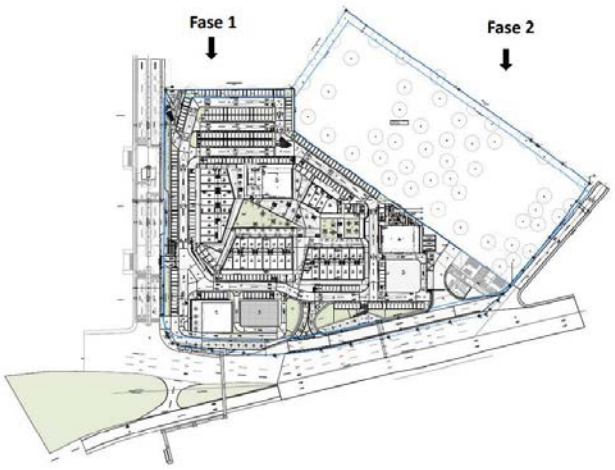
Ubicación Geográfica



Fuente: Información proporcionada por el Originador

El desarrollo contará con 63 locales, 325 estacionamientos y diversas amenidades. En su totalidad la construcción en áreas rentables será de 6,136 mts², zona verde 2,295.10 mts², aceras y circulaciones 1,904.79 mts². En metros cuadrados los comercios y comidas tendrán una participación del 50.9%, seguido de Pad (29.3%); Ancla (18.6%); y Kioscos (1.2%). La posibilidad de completar el número de arrendatarios en el corto plazo es alta debido al atractivo del proyecto y la demanda creciente de la zona.

Proyecto



Fuente: Información proporcionada por el Originador

Dicho inmueble es exclusivo para arrendamientos de locales los cuales se clasifican en tres categorías i) **Anclas.** Locales que requieren de superficies muy grandes para operar; generan un alto tráfico de personas al centro comercial. Entre estos figuran los comercios y proveedores de entretenimiento, almacenes y tiendas. **ii) Locales comerciales:** locales pequeños o medianos que aglutinan diversos tipos de negocios y servicios**. iii) Locales de comida.** Locales pequeños que cuentan con una plaza común; comparten mesas, sillas, pantallas de televisión y áreas de entretenimiento infantil. **iv) Kioscos** locales de dimensiones reducidas para albergar distintos productos que no requieren de mucho espacio para ser vendidos.

El análisis incorpora la capacidad del centro comercial Pasares para generar un flujo de caja estable basado en el apoyo de la vasta trayectoria de Grupo De Sola, a través de inversiones Bolívar desarrollando inmobiliarios para arrendamiento. SCRiesgo, consideró las proyecciones de los costos de operación y las presiones que estos puedan generar en el flujo de caja. Lo anterior, con el propósito de determinar el nivel de capacidad del Fondo para realizar los pagos del servicio de la deuda.

Los supuestos en las proyecciones de los ingresos están fundamentados por los resultados del estudio de mercado realizado por la empresa *DMA Business & Data Analytics*, asimismo los precios de arrendamiento para los demás servicios que brindará el proyecto. El desarrollo durante su etapa de construcción deberá contar en todo momento con una póliza de seguros global contra todo tipo de riesgo con el propósito de asegurar el 100% del valor de la obra al final del proyecto.

Las características del perfil de consumidores en el área influencia directa y ampliada se alinean con el estándar de servicios que brindará Pasares. La mayoría de marcas participantes en el proyecto son arrendatarios de locales con marcas altamente consumibles, lo cual es factor de peso para nuestro análisis. Los principales competidores en una zona directa y ampliada son: Metrocentro Lourdes, el Encuentro Lourdes, el Encuentro Opico, Mall Marcella, y Centro Comercial Pasatiempos. De los antes mencionados el primero es considerado un competidor relevante debido a su tamaño, ubicación y mezcla comercial.

Entorno competitivo

De acuerdo con el estudio de mercado, el proyecto tiene un potencial de tráfico altamente significativo. La interconectividad de las carretas principales permite un tráfico promedio de 86,409 vehículos, de los cuales el 77% es de tráfico liviano. Aproximadamente, los municipios en habitantes promedian: Lourdes Colón (96,989); San Juan Opico (74,280) y Quezaltepeque (65,571). Combinando el área de influencia directa, y un entorno operativo ampliado se extiende a 895,122. El análisis reveló que los aspectos favorables del proyecto son: ubicación geográfica, alto tráfico de potenciales consumidores, significativo tráfico de paso, conexión de importantes carreteras, diseño moderno, diversificación de marcas,

seguridad, diversas amenidades, amplio espacio en áreas verdes, y alto número de parqueos en relación con su tamaño.

En su área de influencia directa, el mercado se segmenta en dos regiones geográficas: i) municipio de Lourdes Colón, atendido por Metrocentro Lourdes, y el Encuentro Lourdes ii) el municipio de San Juan Opico, por el Encuentro Opico y Mall Marsella. De los antes mencionados, Metrocentro es el único con presencia significativa por tamaño y diversificación de comercios.

El área en general posee una oferta importante de restaurantes, establecimientos de comida, supermercado, ferreterías, *retail,* con condiciones de acceso favorables. También, se observa un número importante de inversiones inmobiliarias residenciales. Lo cual genera la expectativa de mejorar las condiciones de mercado de los centros comerciales de la zona.

De manera combinada, el auge de centros comerciales pequeños genera un efecto muy competitivo, aunque limitado por la diversificación de servicios, tamaño y algunas veces parqueos, versus los de mayor tamaño. Sin embargo, en el área de influencia directa y ampliada no existe uno de las características de los grandes centros comerciales modernos. El perfil del centro comercial Pasares se adapta a la dimensión de su mercado objetivo.

9.1 Empresa constructora

Grupo CONCORDA es un conjunto de empresas experimentadas en la industria. Presta sus servicios en Diseño, Construcción, Supervisión y Consultoría. La constructora cuenta con veinticinco años experiencia comprobada y muestra una alta diversificación en servicios de construcción, desarrollando proyectos en los rubros de centros comerciales, comercios, residencial, supermercados, industriales y hoteleros. La empresa cuenta con la capacidad suficiente de recurso humano, técnico, logístico, maquinaria y operativo; para el desarrollo del proyecto. La trayectoria de la empresa constructora es un mitigante para los riesgos en las etapas de construcción.

9.2 Contrato de construcción

La obra en desarrollo (centro comercial Pasares), ya cuenta con un contrato, el cual se denomina: Contrato de Dirección y Administración Técnica en Obras de Construcción. Este contrato ha sido firmado por el Originador. En dicho documento, el plazo de ejecución de las obras está para el 31 de diciembre de 2022, aunque podrá prorrogarse de común acuerdo entre las partes en estricto apego a la **Cláusula séptima- plazo de ejecución**, de contrato de construcción.

En dicho contrato, la Administradora del contrato (empresa constructora) es la única responsable de la gestión de todos los elementos de trabajo necesarios para la correcta ejecución de las obras, incluyendo la verificación de los procesos constructivos utilizados, tipo y calidad de materiales de construcción. Sus obligaciones para con el proyecto se encuentran estipulados en la **Cláusula décima sexta- Obligaciones de la Administradora.**

Cláusula decima octava- **Obligaciones conjuntas**: i) elaborar el presupuesto de las obras ii) establecer el número y costo de las facilidades para cubrir los gastos generales para el desarrollo del proyecto iii) establecer un fondo rotativo inicial para cubrir los gastos de ejecución del proyecto. Será obligación del administrador la liquidación de dicho fondo rotativo. La Propietaria y/o la supervisión podrán realizar las auditorías al fondo rotativo las veces que estimen convenientes iv) determinar los contratos que se suscribirán con contratistas constructores, subcontratistas y proveedores de bienes y servicios v) establecer los cánones de arrendamiento de los equipos a utilizarse y del monto de anticipos correspondientes vi) establecer un comité de compras y evaluación de ofertas vii) desarrollar cualquier actividad que sea necesaria, para el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.

Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora firmará un nuevo contrato y solicitará que al contrato de construcción suscrito o cedido a favor del Fondo se adiciones las garantías necesarias:

Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;

Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción.

Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y

Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto. Las garantías que se otorguen a favor del Fondo, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

Avance del proyecto
Fase I

En abril de 2022, se dio la orden de inicio para la construcción del proyecto, el plazo de ejecución del primer tramo constructivo (2,874 mts²) de la fase 1, culminará a principios de diciembre 2022. El segundo tramo constructivo (3,263 mts²) tiene fecha de finalización en abril de 2023. Para mitigar los riesgos de construcción el proyecto, cuenta con un seguro contra todo riesgo de construcción con Aseguradora Agrícola Comercial S.A (ACSA); por un valor de USD10,188,524.70 millones; con vigencia comprendida del viernes 01 de abril de 2022, al día sábado 31 de diciembre de 2022. A la fecha del reporte, el avance físico general de la obra es cercano al 50%.

Comercialización

La empresa comercializadora será Inversiones Bolivar S.A. de C.V. Durante el primer año de operaciones el Fondo tendría un nivel de ocupación alto, esto considerando el entorno operativo debilitado. A la fecha de este análisis, de los 6,136 mts² que se comercializarán en las dos etapas constructivas de la primera fase del proyecto, el reporte del equipo de ventas indicaba que se habían firmado contratos por 2,278 mts², en reserva otros 1,359 mts² y 1,195 mts² en evaluación de potenciales inquilinos.

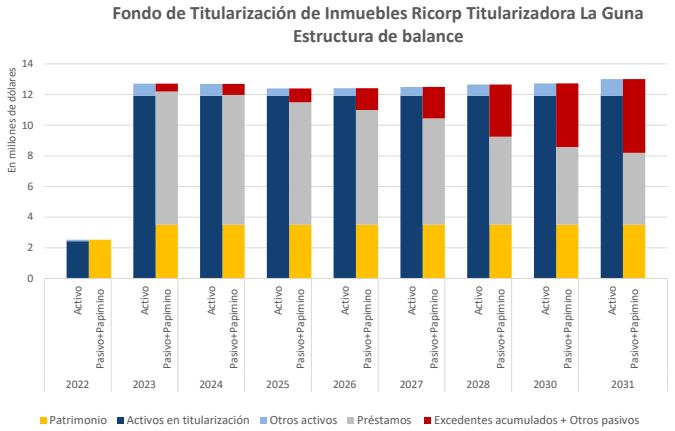
10. ANÁLISIS DEL FONDO

10.1 Análisis financiero

Estructura financiera

La clasificación del Fondo refleja la vasta trayectoria de Grupo Bolivar en el sector inmobiliario, la experiencia de la sociedad Titularizadora, la demanda en crecimiento en el área de influencia directa, la diversificación de los servicios del centro comercial acorde a su tamaño, el desarrollo de carreteras e interconexiones viales, el crecimiento poblacional urbano, un buen flujo de remesas destinadas al consumo, y la resiliencia del sector de centro comerciales en periodos de turbulencia económica; lo cual fue evidenciado con una recuperación rápida luego de la reactivación económica; alcanzando en el corto plazo niveles de ocupación óptimos. En contra pondera, la alta competitividad de la plaza, un entorno de incertidumbre económica, inflación creciente, lenta recuperación del empleo y un débil posicionamiento de marca.

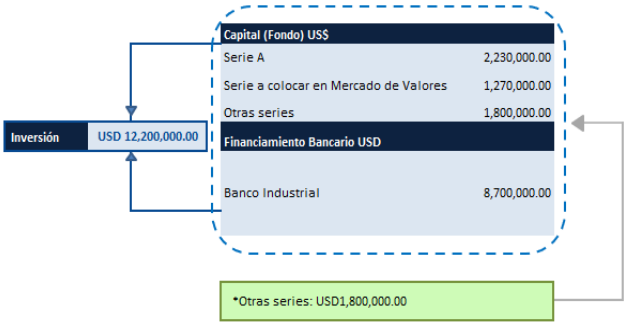
De acuerdo a cifras proyectadas, durante el primer año de operaciones el Balance del Fondo reflejará activos por USD12.7 millones, favorecido por la evolución de los activos en titularización (proyección a diciembre 2023: 93.8% del balance). Dicha concentración promediará para los próximos 10 años un 94.0% de los activos totales. En menor medida, se presupuestan los destinados a caja y equivalentes de efectivo, que en promedio figuran con un 5.0% durante el primer año (2023). En dicha partida se mantendrán las cuentas para la realización de pagos a proveedores, flujos provenientes de cobros y cualquier otro ingreso relacionado con la operación.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora

El grado de compromiso del Originador con el proyecto a desarrollar por el Fondo es evidenciado por el aporte inicial a la estructura financiera, cediendo al fondo los terrenos y permisos, así mismo una inversión en efectivo. El pasivo total acumulará durante el primer año USD9.1 millones; 72.1% de la estructura financiera. Dentro de sus proyecciones iniciales, el Fondo no contempla incorporar más deuda dentro de un futuro próximo.

Estructura financiera
Proyecto Centro Comercial Pasares



Fuente: Modelo financiero FTIRTLG

El patrimonio lo conformarán las participaciones emitidas. Inicialmente, colocará USD2.3 millones de la serie A. Luego

proyecta la colocación de la serie B: USD300.0 mil y en otras series USD970.0 mil, para consolidar un saldo de USD3.5 millones en participaciones. El Fondo distribuirá dividendos que corresponderán al monto distribuible de los excedentes del ejercicio y de ejercicios anteriores, estos se pagarán en efectivo o en especie, con base a la política de distribución de dividendos.

<

Calidad de Activos

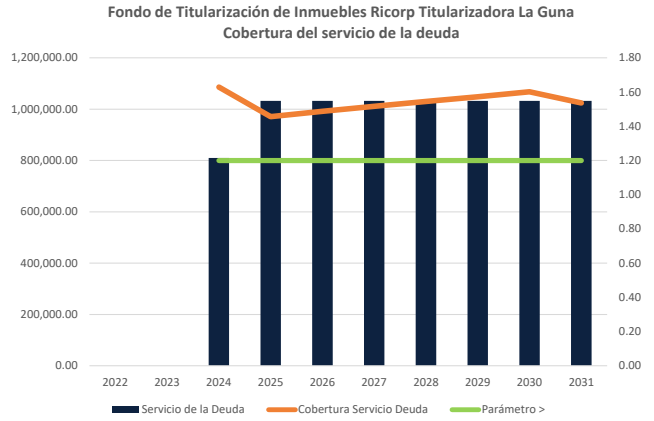
Los activos en titularización poseen un buen potencial de plusvalía. Las instalaciones modernas, alta demanda en centros comerciales de tamaño mediano y el alto tráfico en la zona de influencia directa; son variables favorables para rentabilizar los activos. Mantener elevados niveles de ocupación será clave para generar los flujos necesarios para la viabilidad del Fondo. En su conjunto, de acuerdo a lo pronosticado el inmueble mantiene un nivel de ocupación óptimo durante los primeros 10 años de operaciones que supera el 90%. Se espera que estos factores de ocupación promedien un 82% durante el primer año y luego mejorarían de forma gradual.

Los niveles de ocupación proyectados podrán alcanzarse si la estrategia comercial responde de manera favorable a los retos del entorno y a los estándares competitivos de la plaza. Contrario, podrían afectarse debido a una desaceleración del ingreso, intensificación de los efectos post pandémicos, contracción del salario real, una disminución del tráfico de visitantes y una reducción de los flujos de remesas destinadas al consumo. Desarrollar ventajas competitivas y posicionar los aspectos diferenciadores serán necesarios para responder al entorno competitivo. En nuestro análisis, identificamos que son factores preponderantes para mantener los flujos operativos y la viabilidad del negocio.

De acuerdo a los proyectos de contrato de arrendamiento el local se entregará con paredes divisorias intermedias, acometida de agua potable, mecha de agua grises y aguas negras, tablero eléctrico, luminarias exteriores en el área de terraza, alimentación eléctrica para equipo de aire acondicionado, medidor eléctrico y acometida de comunicación. Todos los gastos y costos de los materiales para la ambientación, diseño y adecuación del local, serán por cuenta exclusiva de la arrendataria. Así como, la instalación de la acometida de energía eléctrica.

Cobertura y capacidad crediticia

El riesgo de acumulación de deuda por parte del Fondo está contenido debido que la Titularizadora y el contrato del préstamo bancario incorporaran ratios de cumplimiento que restringen la incorporación de deuda excesiva para los riesgos asumidos por el proyecto. Se valora en nuestro análisis el apoyo del Originador, de absorber futuros incrementos no programados en los costos de construcción.

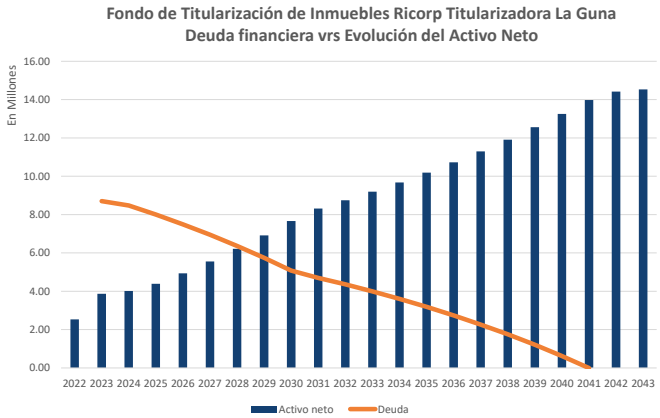


Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.
*Cifras proyectadas. 2 años de periodo de gracias.

Según datos proyectados, la cobertura del servicio de la deuda promediará 1.5 veces durante los primeros 8 años, estableciéndose como límite prudencial un indicador no menor a 1.2 veces.

Endeudamiento

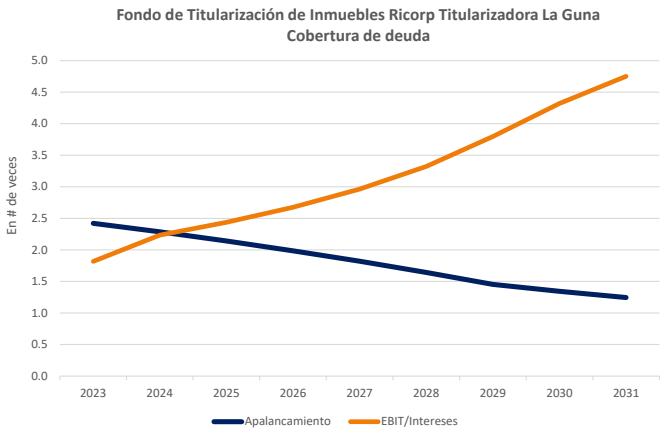
El Fondo muestra una relación valor a préstamo en niveles adecuados; lo que permite reducir impactos en los márgenes de rentabilidad de los inversionistas durante el desarrollo y ejecución del proyecto. En función de las características del activo a titularizar, y su desarrollo, SCRiesgo ha determinado a través de la información recibida que durante el periodo constructivo la estructura financiera no será modificada. El total del flujo de deuda será destinado como capital de trabajo, estrictamente para acciones constructivas.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

De acuerdo al modelo financiero proporcionado por la Titularizadora, el EBIT proyectado refleja una adecuada cobertura para atender los compromisos por intereses. En promedio cubrirá 3.0 veces a lo largo de diez años denotando una mejora creciente. Iniciará en el año 1 con 2.0 veces y finalizaría en el año 10 con 4.8 veces. Se espera que los indicadores se mantengan con una tendencia a mejorar explicado por la estabilidad en los niveles de ocupación proyectados, ausencia de morosidad de sus inquilinos y sin la incorporación de deuda adicional.

A pesar de los efectos originados por la pandemia, un escenario de inflación creciente y sectores económicos aún en recuperación; la Agencia Clasificadora considera que la industria de centros comerciales continuará resiliente a los retos del entorno en el corto y mediano plazo; lo cual puede contribuir a que el desarrollo generare los flujos suficientes para cubrir el servicio de la deuda.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora

El financiamiento estará garantizado con primera hipoteca. Será constituida por la Titularizadora, haciéndola efectiva por el 100.0% de su valor a favor del Banco. Lo anterior, una vez el Fondo este constituido.

Financiamiento bancario	Aspectos generales
Banco	Banco Industrial S.A.
Monto	Hasta por USD8,700,000.00
Destino	Financiar el desarrollo de proyecto: Pasares
Plazo	20 años, 2 años periodo de gracia
Tasa de Interés Nominal	1-18 meses, tasas fija 6.25% 19 -35 meses, tasa fija 6.75% Apartir del 4º año tasa variable sobre saldos ajustables
Tasa mora	5% arriba de la tasa nominal sobre saldos vencidos.
Forma de desembolso	Parciales de acuerdo a sus necesidades hasta 24 meses para desembolsar

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

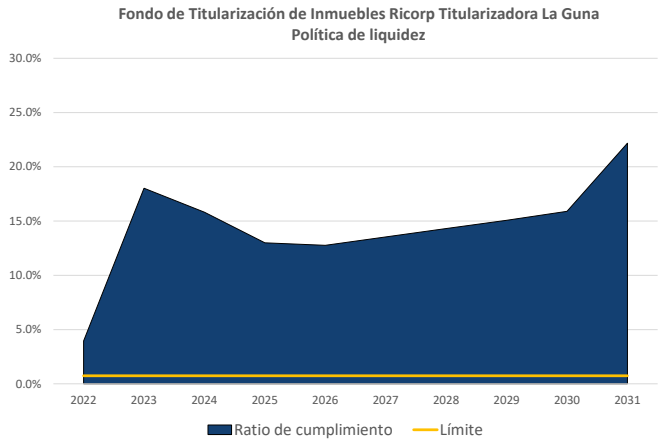
El riesgo de la deuda en balance está directamente relacionado a la tasa de interés, en el largo plazo, dicha tasa está expuesta a riesgos de mercado no controlados por el Fondo. Los flujos de deuda del proyecto son sensibles a variaciones en la tasa fijada, debido a que las instituciones financieras pueden efectuar ajustes a discreción.

Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna										
Deuda	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Apalancamiento	2.5	2.4	2.3	2.1	2.0	1.8	1.6	1.5	1.3	1.2
Activo/patrimonio	3.6	3.6	3.5	3.5	3.6	3.6	3.6	3.6	3.7	3.7
Ingresos total/Intereses	2.7	2.4	2.8	3.1	3.4	3.8	4.2	4.8	5.5	6.1
EBIT/Intereses	2.0	1.8	2.2	2.4	2.7	3.0	3.3	3.8	4.3	4.8

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora
*Cifras proyectadas.

Liquidez

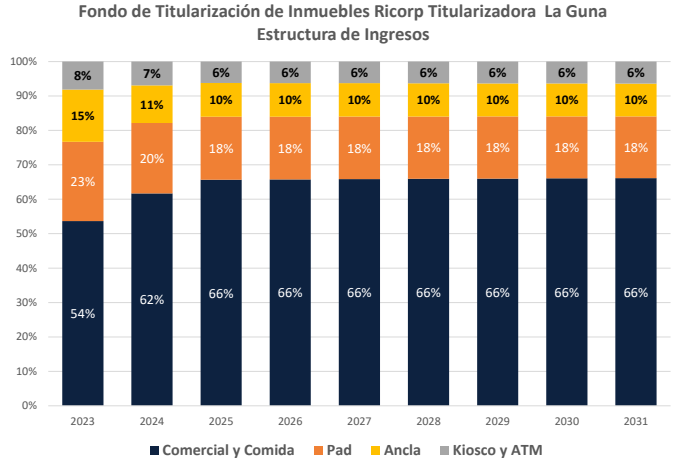
Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del Fondo, establecidas en el contrato, el Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del uno por ciento del valor del Activo Neto. Dicho ratio de liquidez proyectado a 10 años promediaría arriba del 15.0%



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora

Rentabilidad

Los flujos del Fondo estarán altamente vinculados al retorno derivado de los alquileres en áreas comerciales. Los contratos promediarán tres años, lo cual brinda certeza de flujos durante un periodo previsible. Se espera que exista una alta renovación de los contratos debido a que el centro comercial albergará un alto numeró de marcas consumibles. Bajo un escenario, normal los supuestos incorporados en el modelo financiero proporcionados por la Titularizadora se alinean al registro en la muestra observada de las estadísticas reales del sector.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora
*Cifras proyectadas

De manera temporal, el sector inmobiliario dirigido a centros comerciales fue impactado por el confinamiento del año 2020. Sin embargo, mostró una rápida recuperación en los niveles de ocupación, a pesar de las condiciones del entorno operativo impactado por los efectos del COVID, y una creciente inflación. La estabilidad de los ingresos de Pasares estará determinada por la capacidad de adaptar la estrategia comercial al entorno, competitivo, económico y social.

El proyecto en su etapa de ejecución estará expuesto a factores externos no controlados por el administrador, entre estos: la alta competitividad, un mercado relativamente pequeño, un lento crecimiento de la clase media y una economía poco diversificada. En contrapeso, ponderan a favor la experiencia del Originador, la demanda creciente de la población por centros comerciales de este tipo, crecimiento de las remesas familiares, sector consumo en crecimiento, el cambio generacional, crecimiento urbano de la zona e infraestructura vial en desarrollo; de manera conjunta reducen los riesgos inmersos en la industria, y ponderan en favor de los retornos futuros del proyecto. De acuerdo con el estudio de mercado, el precio por metro cuadrado del desarrollo se encuentra dentro del rango promedio actual de los competidores.

Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna										
Rentabilidad	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gastos operativos/ingresos	26.7%	23.1%	20.9%	20.8%	20.7%	20.9%	21.2%	21.4%	21.6%	21.7%
Costo del Fondo/ingresos	7.2%	4.5%	4.0%	3.9%	3.8%	4.0%	4.2%	4.4%	4.7%	4.8%
Margen operativo	73.3%	76.9%	79.1%	79.2%	79.3%	79.1%	78.8%	78.6%	78.4%	78.3%
Excedente Neto	35.9%	34.6%	43.7%	46.7%	49.6%	52.4%	55.2%	58.0%	60.3%	61.8%

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora
*Cifras proyectadas.

Análisis de sensibilidad

SCRiesgo realizó un análisis de la suficiencia de flujos durante la vida económica, aplicando escenarios de estrés sobre los supuestos más sensibles a los rendimientos del proyecto, considerando principalmente los niveles de ocupación. La sensibilización reproduce diversos escenarios que podrían afectar el desempeño estimado del Fondo. El modelo busca reproducir de manera independiente lo que pasaría con los flujos y su impacto de no alcanzar niveles de ocupación arriba del 90%.

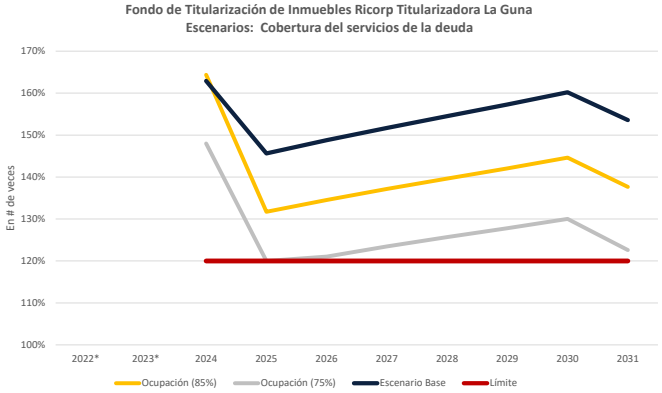
Escenarios

La variable sensibilizada son los niveles de ocupación. Para el escenario base el proyecto genera una tasa interna de retorno (TIR) del 15.2%, un rendimiento (Yield) de 25.4% y los flujos generan una cobertura promedio del servicio de la deuda de 1.5 veces calculada para un promedio de 8 años a partir del 2021 (limite: mayor a 1.2 veces). Lo anterior, considerando que las estimaciones proyectadas se cumplirán según lo estimado en el modelo financiero proporcionado por la sociedad Titularizadora. Para los siguientes escenarios, se tomaron en cuenta niveles promedios totales de ocupación del 85% y 75%.

Pasares	Escenario base	Escenario (85%)	Escenario (75%)
TIR	15.2%	13.4%	11.2%
Rentabilidad	25.4%	20.5%	15.7%
ICSD	1.5 veces	1.4 veces	1.3 veces
Deuda/EBITDA	5.0 veces	5.5 veces	5.5 veces

Tasa Interna Retorno (TIR) a 25 años.
Cobertura del Servicios de la deuda (CSD) promedio 8 años
Deuda neta/EBITDA. Promedio 8 años
Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por Ricorp Titularizadora.

En cada uno de los escenarios descritos, la estructura de la transacción fue suficiente para cubrir el servicio de la deuda (capital e intereses). Cabe señalar que este análisis de sensibilidad solo incluye las variables de niveles ocupacionales.



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por Ricorp Titularizadora.
*Periodo de gracia.

11. RIESGO LEGAL

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión y de la misma venta y colocación de los títulos.

De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito valuador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Cabe reiterar que, para los efectos legales del Fondo, el inmueble deberá estará libre de gravámenes. La Ley de Titularización antes mencionada en su Art. 45, prohíbe titularizar activos que no tengan ese estatus. Al respecto, en el proyecto del contrato de permuta; en la Cláusula II, literal A) Declaraciones del permutante 4 y 5, el Originador declara que de acuerdo con las certificaciones extractadas extendidas por el Registro de Propiedad los inmuebles a titularizar están libres de gravamen.

El riesgo de liquidez esta mitigado, el contrato de titularización y prospecto citan al Originador obligado a dar soporte financiero en caso el presupuesto este afectado por factores externos. En caso de insolvencia por parte del Originador, el Fondo posee la facultad de adquirir financiamiento previo a autorización de la Junta Extraordinaria de tenedores que tengan como finalidad la culminación de aspectos constructivos y generar otras inversiones.

Esto no constituye una recomendación legal, ni confirma que las opiniones legales son suficientes o absolutas.

SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor desde 2022. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

"SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis."

"La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos"

Anexo 1

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna												
Balance General (USD)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
ACTIVO												
Efectivo y Equivalentes	99,854	638,300	511,377	218,596	186,724	214,456	241,853	268,726	297,483	613,374	644,626.06	674,391.25
Inversiones financieras		146,813	258,070	258,070	258,070	258,070	258,070	258,070	258,070	161,875	161,875	161,875
Cuentas por Cobrar												
Activos en titularización	2,430,146	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395	11,923,395
Otros Activos					48,149	97,480	148,030	199,835	252,933	307,362	363,163	420,376
TOTAL ACTIVO	**2,530,000**	**12,708,507**	**12,692,841**	**12,400,060**	**12,416,337**	**12,493,400**	**12,571,348**	**12,650,026**	**12,731,880**	**13,006,006**	**13,093,058**	**13,180,037**
PASIVO												
Préstamo		8,700,000	8,474,333	7,999,563	7,491,735	6,948,548	6,367,541	5,746,079	5,081,345	4,699,216	4,358,500	3,994,061
Depósitos en garantía		159,847	206,492	212,687	219,067	225,639	232,409	239,381	246,562	253,959	261,578	269,425
Excedentes acumulados del Fondo		348,660	512,016	687,810	1,205,535	1,819,212	2,471,399	3,164,566	3,903,972	4,552,830	4,972,980	5,416,550
TOTAL PASIVO	**0**	**9,208,507**	**9,192,841**	**8,900,060**	**8,916,337**	**8,993,400**	**9,071,348**	**9,150,026**	**9,231,880**	**9,506,006**	**9,593,058**	**9,680,037**
PATRIMONIO												
Títulos de Participación	2,530,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000
Ganancias no realizadas												
TOTAL PATRIMONIO	2,530,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2,530,000**	**12,708,507**	**12,692,841**	**12,400,060**	**12,416,337**	**12,493,400**	**12,571,348**	**12,650,026**	**12,731,880**	**13,006,006**	**13,093,058**	**13,180,037**
Activo neto	2,530,000	3,848,660	4,012,016	4,187,810	4,705,535	5,319,212	5,971,399	6,664,566	7,403,972	8,052,830	8,472,980	8,916,550

Fuente: Fuente: Estados financieros proyectados

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna												
Estados de Determinación de Excedentes (USD)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Ingresos totales del Fondo	**0.00**	**969,916.93**	**1,380,307.94**	**1,574,413.00**	**1,612,696.63**	**1,652,128.76**	**1,692,743.86**	**1,734,577.41**	**1,777,665.97**	**1,819,401.83**	**1,864,874.00**	**1,911,958.03**
Ingresos Alquileres		768,669.95	1,106,235.09	1,276,120.84	1,314,404.46	1,353,836.60	1,394,451.69	1,436,285.24	1,479,373.80	1,523,755.02	1,569,467.67	1,616,551.70
Ingresos Financieros		2,745.94	6,351.37	7,742.09	7,742.09	7,742.09	7,742.09	7,742.09	7,742.09	5,096.74	4,856.25	4,856.25
Ingresos CAM		198,501.04	267,721.48	290,550.08	290,550	290,550.08	290,550.08	290,550.08	290,550.08	290,550.08	290,550.08	290,550.08
Egresos totales	**0**	**621,257**	**903,158**	**886,603**	**859,421**	**831,870**	**805,022**	**777,827**	**747,395**	**723,031**	**712,138**	**700,009**
Gastos Operativos		48,359	68,698	78,334	80,248	82,219	84,250	86,342	88,496	90,715	93,001	95,355
Gastos de Administración		116,061	164,875	188,001	192,595	197,326	202,200	207,220	212,391	217,717	223,202	228,852
Comercialización		24,763	23,322	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del Fondo		69,575	62,166	62,761	62,128	63,233	67,302	73,449	78,963	85,098	89,151	92,741
Gastos financieros		362,500	584,097	557,508	524,450	489,091	451,271	410,816	367,545	329,500	306,784	283,061
Excedente del Ejercicio	**0**	**348,660**	**477,150**	**687,810**	**753,276**	**820,258**	**887,721**	**956,750**	**1,030,271**	**1,096,371**	**1,152,736**	**1,211,949**

Fuente: Fuente: Estados financieros proyectados

Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador 27 de marzo de 2023

Licenciado
Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
RICORP Titularizadora, S.A.
Presente

Estimado Licenciado Bardi:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 26 de marzo de 2023 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange And Trading Company.**

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna,** a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa