



Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con
cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
Titularizadora Plaza Mundo Apopa- VTIRTPMA

Monto de la Emisión: hasta US\$ 25,000,000.00



Octubre 2025

**Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA – VTIRTPMA**

**Por un monto de hasta:
US \$25,000,000.00**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa – FTIRTPMA – se integra inicialmente con dos inmuebles por el monto de US\$9,712,176.00, en los cuales se construirá el proyecto Plaza Mundo Apopa, con el fin de proveer recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa y producto de la comercialización de los locales del Centro Comercial del proyecto, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta veinticinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$25,000,000.00).

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Serie A: cien dólares de los Estados Unidos de América (US \$100.00) y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$10,000.00) Otras Series: CIEN dólares de los Estados Unidos de América (US \$100.00) y múltiplos de contratación de CIEN dólares de los Estados Unidos de América (US \$100.00).

Cantidad de Valores: hasta 250,000.00

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve 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.

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, perspectiva estable otorgada por MOODY'S LOCAL ES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "CLASIFICADORA DE RIESGO" (con información de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023, así como no auditados a junio de 2024 para el Fondo y proyecciones del Fondo brindados por la sociedad titularizadora).

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, 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 PLAZA MUNDO APOPA, en sesión No. JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTIRTPMA concedida. 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. 29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 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 Plaza Mundo Apopa, otorgado ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, con fecha 23 de septiembre de 2019, 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. Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. 31/2020 de fecha 9 de septiembre de 2020 que autorizó la modificación del contrato de titularización del FTIRTPMA y por tanto, la modificación en el Asiento Registral de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones EM-33/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020 donde se autoriza la inscripción de la modificación de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Modificación al Contrato de Titularización formalizado en escritura pública otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las trece horas del día 11 de septiembre de 2020, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano. Autorización para solicitar la inscripción de la Modificación de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al FTIRTPMA en sesión No. JD-03/2023 de fecha 9 de marzo de 2023 y sesión No. JD-09/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. 49/2023 de fecha 09 de octubre de 2023 que autorizó la modificación del contrato de titularización del FTIRTPMA y por tanto, la modificación en el Asiento Registral de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. Autorización para solicitar la inscripción de la Modificación de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al FTIRTPMA en sesión No. JD-15/2024 de fecha 10 de octubre de 2024. Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025 que autorizó la modificación del contrato de titularización del FTIRTPMA y por tanto, la modificación en el Asiento Registral de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones CE-15-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 donde se autoriza la inscripción de la modificación de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Modificación al Contrato de Titularización formalizado en escritura pública otorgada en el distrito de San Salvador, a las once horas del día 19 de junio de 2025, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano.

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
FTIRTPMA:**
Ricorp Titularizadora, S.A.



Sociedad Originadora:
Desarrollos Inmobiliarios
Comerciales, 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



Octubre 2025

II. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTPMA, 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
Contacto: info@gruporicorp.com

II. Agente Colocador:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
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.
Número de Consejo de Vigilancia: N° 215
Número de Asiento Registral: AE-0028-1994
Dirección: 17 Av. Norte y Calle El Carmen. Centro de Negocios Kinetika Nivel 8° Local 13B.
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 inicial del Inmueble

Nombre: Vappor, S.A. de C.V.
Sitio web: www.vappor.com
Dirección: Sexta Calle Poniente, N° 2318-A, Colonia Flor Blanca, San Salvador, El Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 2298-9180
Contacto: asesoriainmobiliaria@vappor.com

V. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga y/o Ludina Navas
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Página web: N/A
Contacto: carteaga@gruporicorp.com y/o lnavas@gruporicorp.com

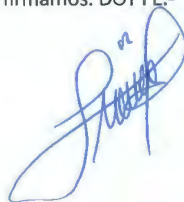
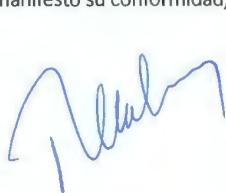
VI. Clasificadoras de Riesgo:

Nombre: MOODY'S LOCAL ES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "CLASIFICADORA DE RIESGO"
Dirección: Condominio Edificio Insigne, San Salvador, Departamento de San Salvador, local 10-07, Nivel 10, El Salvador.
Teléfono: (503) 2243-7419
Contacto: Marco Orantes info@moodys.com
Sitio web: <https://moodyslocal.com.sv/>

III. Índice

II.	Contraportada	2
III.	Índice	3
IV.	Presentación del Prospecto.....	5
V.	Aprobaciones de la Emisión	6
VI.	Características de la Emisión	8
VII.	Información del Proyecto de Construcción	19
VIII.	Información Financiera a los Tenedores de Valores	25
IX.	Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada.....	26
X.	Información de la Titularizadora.....	28
XI.	Información del Originador y Comercializador	34
XII.	Información del Constructor	35
XIII.	Información del Supervisor	37
XIV.	Información del Administrador del Inmueble	39
XV.	Custodia y administración de los Activos Titularizados	41
XVI.	Aspectos relevantes del Contrato de Titularización.....	43
XVII.	Otros servicios.....	44
XVIII.	Factores de Riesgo	45
XIX.	Clasificación de Riesgo.....	49
XX.	Representante de los Tenedores de Valores.....	50
XXI.	Impuestos y Gravámenes	55
XXII.	Costos y Gastos	56
Anexos		58
Anexo 1:	Características generales del Proyecto Centro Comercial Plaza Mundo Apopa .	60
Anexo 2:	Certificación extractada de los Inmuebles	62
Anexo 3:	Dictamen y metodología de valuación de los inmuebles.....	64
Anexo 4:	Declaración Jurada de Permisos para proyecto Plaza Mundo Apopa.	66
Anexo 5:	Estudio de Factibilidad Técnico- Económico	68
Anexo 6:	Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y su base de proyección.	70
Anexo 7:	Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.	72
Anexo 8:	Gobierno Corporativo de la Titularizadora	74
Anexo 9:	Estados Financieros de la Titularizadora	76
Anexo 10:	Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores	78
Anexo 11:	Clasificaciones de Riesgo.....	80
Anexo 12:	Certificación Accionistas de ADINCE	82

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las doce horas del día dieciséis de junio de dos mil veinticinco. Ante mí, Ludina Adriana Navas Flores, Notario, del domicilio de este distrito, municipio y departamento, comparece: el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, de sesenta y siete años de edad, Financista, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, 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 ahora distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, 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 PLAZA MUNDO APOPA”, que puede abreviarse “FTIRTPMA”, con Número de Identificación Tributaria cero cinco cero uno – dos tres cero nueve uno nueve – uno cero uno - cero y que en adelante podrá denominarse como “Fondo FTIRTPMA” o “Fondo”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Matriz 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 el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Ricardo Starlin Flores Cisneros, inscrito en el Registro de Comercio bajo el asiento CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE del libro DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, 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; b) Testimonio de la Escritura Matriz del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad ahora Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las once horas del día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, antes los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente de la Sociedad Titularizadora y de su Originador, que la administración del Fondo corresponderá a la Sociedad Ricorp Titularizadora, S.A., de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de activos, estando dicha sociedad facultada para realizar actos como el presente previa autorización de su Junta Directiva y de la Junta General de tenedores de valores; c) Testimonio de la escritura matriz de Modificación al Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de Antiguo Cuscatlán ahora Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las trece horas del día once de septiembre de dos mil veinte, ante los oficios notariales la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, por medio de la cual se modificó la característica tres punto diez relativa a la “cantidad de valores” y la característica tres punto once punto dos relativa a “el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A”, del numeral tres punto once denominado “Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta”, dentro de la cláusula tres denominada “Características de la emisión”; d) Testimonio de la escritura matriz de Modificación al Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, por medio de la cual se modificó el concepto de Política de Liquidez y la característica tres punto diecinueve sobre la “Política de Distribución de Dividendos”, dentro de la cláusula tres denominada “Características de la emisión”; 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



Distrito de San Salvador, 16 de junio de 2025

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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 recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

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,

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



RICORP TITULARIZADORA, S.A., Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador,
San Salvador, El Salvador.
Tel.: (+503) 2133 – 3700, info@gruporicorp.com

V. Aprobaciones de la Emisión

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

- Autorización para solicitar la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización para solicitar la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, en sesión No. JD-09/2019, de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTRTPMA concedida.
- Autorización para solicitar la Inscripción de la Modificación de la estructura de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al FTIRTPMA en sesión No. JD-09/2020 de fecha 20 de agosto de 2020.
- Autorización para solicitar la Inscripción de la Modificación de la estructura de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al FTIRTPMA en sesión No. JD-03/2023 de fecha 9 de marzo de 2023 y sesión No. JD-09/2023 de fecha 14 de julio de 2023.
- Autorización para solicitar la Inscripción de la Modificación de la estructura de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al FTIRTPMA en sesión No. JD-09/2025 de fecha 15 de mayo de 2025.

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

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019, donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- Resolución del Comité de Emisiones EM-33/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020 donde se autoriza la inscripción de la modificación de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- Acuerdo de Junta Directiva de sesión número JD-30/2023 de fecha 21 de noviembre de 2023 donde se autoriza la inscripción de la modificación de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- Resolución del Comité de Emisiones CE-15-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 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 Plaza Mundo Apopa, en sesión No. CD-29 / 2019 del día 10 de septiembre de 2019.
- Modificación al Asiento Registral de la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, en sesión No. CD-31/2020, celebrada el 9 de septiembre de 2020.
- Modificación al Asiento Registral de la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, en sesión No. CD-49/2023, celebrada el 09 de octubre de 2023.
- Modificación al Asiento Registral de la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, en sesión No. CD-26/2025 celebrada el 06 de junio de 2025.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las once horas del día veintitrés de septiembre de 2019, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles el cual se integra inicialmente con dos inmuebles por el monto de US\$9,712,176.00, en los cuales se construirá el proyecto Plaza Mundo Apopa, con el fin de proveer recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa y producto de la comercialización de los locales del Centro Comercial del proyecto, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación. Posteriormente, se modifica el Contrato de Titularización formalizado en escritura matriz otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad a las trece horas del día once de septiembre de 2020, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano para cambiar el valor mínimo de los títulos. Posteriormente, se modifica el Contrato de Titularización formalizado en escritura matriz otorgada en el ahora denominado distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador a las once horas del día trece de octubre de 2023, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano para modificar la política de liquidez y la política de distribución de dividendos.

Modificación al Contrato de Titularización formalizado en escritura matriz otorgada en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas del día diecinueve de junio de 2025, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano para modificar la política de liquidez, la política de distribución de dividendos y la cantidad de valores y valor mínimo y múltiplos de contratación de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

VI. Características de la Emisión¹

Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTPMA".
Denominación del Originador:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar "DEICE" 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 Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	Monto fijo: Hasta VEINTICINCO MILLONES DE 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 y para el

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.

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

- b) **Condiciones precedentes:** Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización. 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 monto de la emisión. 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 doscientos cincuenta mil*.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: **Serie A:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de **CIENT DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América*.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido 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.

Otras series: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de **CIENT DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

* Esta característica fue modificada mediante escritura matriz de fecha 19 de junio de 2025, otorgada ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual se formalizó la modificación al contrato de titularización, modificación que fue autorizada por la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 06 de mayo de 2025. Asimismo, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025 autorizó la modificación del asiento registral de la emisión.

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 noventa y nueve 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: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo de cada año, o en cualquier otra fecha;
- v) Determinación del monto a distribuir*: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El incremento de dicho porcentaje será determinado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en la Fecha de Declaración de Dividendos, sujeto a las restricciones de parámetros de la Política de Liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

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;

* Esta característica fue modificada mediante escritura matriz de fecha 19 de junio de 2025, otorgada ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual se formalizó la modificación al contrato de titularización, modificación que fue autorizada por la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 06 de mayo de 2025. Asimismo, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025 autorizó la modificación del asiento registral de la emisión.

- 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 Libertad²; 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 contrato de titularización. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el contrato de titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: **1. En primer lugar**, el pago de Deuda Tributaria; **2. En segundo lugar**, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTPMA; **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, la cual estará formada por ochenta títulos de participación; la **serie B**, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

² A la fecha de elaboración de este Prospecto, la dirección de las oficinas de Cedeval es la siguiente: Torre Millennium Plaza, Nivel 9, Paseo General Escalón #3675, San Salvador, El Salvador.

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 el siguiente: el monto que resultare de: **1.** Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y **2.** El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

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 complementario por la adquisición del inmueble, 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.
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 los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en dos inmuebles. En el Inmueble Comercial se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por varios edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, food court, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado y locales comerciales. Además, se construirá una pasarela privada peatonal y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto, y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones.
Respaldo de la emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de

titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos 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, de los Inmuebles antes descritos.

La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles 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 de los Inmuebles entregará al Originador Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de **DOCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

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

Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los dos inmuebles antes descritos. Además, el objeto del proceso de titularización así integrado será el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en dos inmuebles. En el Inmueble Comercial se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por varios edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, *food court*, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado y locales comerciales. Además, se construirá una pasarela privada peatonal, y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto, y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones, por lo que con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto se procederá en el instrumento en que conste la Permuta a:

A. SOBRE LOS PERMISOS.

- I. **El reconocimiento de la existencia de permisos y erogaciones.** El Originador DECLARARÁ que: 1. El proyecto Plaza Mundo Apopa a construirse y desarrollarse en los inmuebles antes descritos cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del Centro Comercial y los estacionamientos; y 2. Que para la tramitación y obtención de dichos permisos y que son requeridos para llevar a cabo el proyecto de construcción, DEICE, S.A. de C.V., ha efectuado pagos, al catorce de junio de dos mil diecinueve, por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
- II. **Obligación de reintegro.** Por lo anterior, y dado que Ricorp Titularizadora, S.A. recibirá para el Fondo de Titularización la propiedad de los inmuebles que cuentan con dichos

permisos, está última se obligará a reintegrar, con cargo al Fondo de Titularización, a DEICE, S.A. de C.V., la totalidad de los gastos que se han efectuado a esa fecha por la tramitación y obtención de los anteriores permisos por la cantidad de **TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. La obligación de reintegro antes referida se realizará de la siguiente forma: **a) Hasta TRESCIENTOS SESENTA MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** serán pagados con la transferencia de TREINTA Y SEIS títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en el contrato de titularización, 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; y **b) El efectivo que corresponda hasta completar la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

B. SOBRE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE DISEÑOS Y PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DEMÁS ESPECIALIDADES CONSTRUCTIVAS.

Por medio del instrumento público en el que conste el Contrato de Permuta, DEICE, S.A. de C.V. se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del proyecto y especialmente los de la Fase I del Proyecto Plaza Mundo Apopa. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de **OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, los cuales se pagarán de la siguiente forma: **a) Hasta OCHOCIENTOS SESENTA MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** serán pagados por medio de OCHENTA Y SEIS títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en este prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. 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; y **b) El efectivo que corresponda hasta completar la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

3. Desarrollo del Proyecto de Construcción:

El proyecto de construcción comprende varios elementos, los cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estos. 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 Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases y/o ampliaciones como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Plaza Mundo Apopa. La construcción de nuevas instalaciones tendrá como condiciones precedentes: 1. La realización de un estudio de factibilidad técnico económico; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Contar con el financiamiento para la construcción de estas fases.

4. Administración y Comercialización de Plaza Mundo Apopa por cuenta del Fondo de Titularización:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:

- i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; 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, al terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de uno o ambos inmuebles 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. Y **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

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 el contrato de titularización 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 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 por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “**NIVEL DOS**” según Sesión Ordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 02 de abril de 2025 y con información auditada al cierre de diciembre de 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, 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 clasificación de riesgo “**NIVEL DOS**” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

Aportes adicionales:

Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, si durante la Etapa de Construcción se determina que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Apopa, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto de los incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Apopa, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños. Para ello, se procederá de la siguiente forma:

- I. **Preaviso.** Sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Proyecto Plaza Mundo Apopa.
- II. **Requerimiento.** Cuarenta y cinco días después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción de Plaza Mundo Apopa, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, por tal concepto exclusivamente. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación del Serie A adquiridos por el Originador.

Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, 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 Plaza Mundo Apopa- FTIRTPMA– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de dos Inmuebles ubicados en el Kilómetro doce de la Carretera Troncal del norte, Municipio de Apopa, situado en la Jurisdicción de San Salvador, y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de **CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE** metros cuadrados.

- **El Primero: Inmueble Centro Comercial.**

Con una extensión superficial de TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS equivalentes a CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS; y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el Inmueble se encuentra inscrito a favor de **DEICE, S.A. de C.V.**, bajo la matrícula número **SEIS CERO CINCO CERO SEIS SIETE SIETE CINCO – CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador.

- **El Segundo: Inmueble Estacionamiento.**

Con una extensión superficial de SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS, equivalente a OCHO MIL SETECIENTOS CINCO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS, y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el Inmueble se encuentra inscrito a favor de **DEICE, S.A. de C.V.**, bajo la matrícula número **SEIS CERO CERO SIETE NUEVE SIETE CERO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Plaza Mundo Apopa, 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 la elaboración de obras de terracería. Ver certificación extractada de ambos inmuebles en el Anexo 2 de este Prospecto.

Valúo

Los inmuebles han sido valuados por la sociedad Vappor, S.A. de C.V. por el monto de: EL INMUEBLE CENTRO COMERCIAL, por **US \$ 8,406,372.00**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número **PV 0273201**, y el INMUEBLE ESTACIONAMIENTO por **US \$ 1,305,804.00**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número **PV 0273201**.

El valúo de ambos inmuebles, considerados de manera conjunta, asciende a un total de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,712,176.00).**

El dictamen y la metodología de valuación de cada inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 3. 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 cuyo valor nominal es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de DOCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que se pagarán una vez colocados los títulos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización.

Conforme al Contrato de Titularización, una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. 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 a los inmuebles, 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 la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB cuatro – cuarenta y dos). 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, el Fondo de Titularización mantiene aseguradas las obras de construcción a través de la póliza todo riesgo incendio y líneas aliadas vigente hasta el 31 de agosto de 2025, de acuerdo a las siguientes coberturas:

BIENES Y SUMAS ASEGURADAS			
Item	BIENES PROPIEDAD DEL ASEGURADO QUE ADELANTE SE DESCRIBEN	SUMA ASEGURADA 100% (\$)	PRIMA(\$)
Todos los bienes propiedad del asegurado o de terceros o por los cuales sea legalmente responsable incluyendo los que estén en proceso de construcción y/o por los cuales tenga algún interés asegurable dentro y fuera de cualquier oficina del asegurado o de terceros en todo el territorio de la República de El Salvador y en otro país, esta cobertura es también para los bienes tales como; pero no limitados a radios portátiles, vippers y teléfonos celulares, computadores PC, servidores, laptop, equipos en general, mientras dichos bienes estén dentro de las ubicaciones que se mencionan, y/o se encuentren en tránsito, siendo portados por personal de las empresas y estos resulten con daños ya sea por accidentes y/o manejo manual y/o sean causa de robo, atraco y asalto, con o sin violencia.			
Riesgo XXIX			
	Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Carretera Troncal del Norte, KM 12, Apopa, San Salvador		
a)	Construcciones e instalaciones fijas y permanentes incluyendo los cimientos correspondientes por un valor de	60,000,000.00	127,247.67
b)	Equipo y Mobiliario por un valor de	3,075,299.00	6,522.08
c)	Pérdida de Renta 18 meses	13,085,894.00	27,752.49
	Total Suma Asegurada	76,161,193.00	161,522.24

Riesgos adicionales a cubrir podrán ser negociados por la Titularizadora.

Proyecto de Construcción: Plaza Mundo Apopa

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado **Plaza Mundo Apopa**, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en dos inmuebles. En el primer inmueble, que podrá denominarse “Inmueble Centro Comercial” se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, área de bancos, salas de cine, *food court*, supermercado, un edificio de múltiples niveles para el estacionamiento y otras amenidades.

En el segundo inmueble, que podrá denominarse “Inmueble Estacionamiento” se hará un estacionamiento privado y se construirá un edificio de dos niveles para locales comerciales.

Además, oportunamente se construirá una pasarela privada peatonal y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto.

Durante el proceso constructivo, Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor los dos inmuebles en los 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, plazas de comida, 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 5 de este Prospecto.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de ambos inmuebles 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 (Anexo 4 de este Prospecto). 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 5 de este Prospecto, el cual contiene información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas.

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

También se presenta un estudio básico de mercado que aborda un análisis de la economía local, análisis de mercado: estudio de la demanda y oferta por un tipo de propiedad y análisis de comerciabilidad, el calce entre los factores de oferta y demanda, y otros aspectos sobre el análisis del área del mercado, ubicación 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 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 del proyecto Plaza Mundo Apopa y cualquiera de sus etapas o ampliaciones; 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 Asamblea 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 al plazo de la emisión.

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 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 la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB cuatro – cuarenta y dos).

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 comercialización de los locales comerciales que forman parte del inmueble del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, 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 ejercer las funciones de comercialización.

Inicialmente, la sociedad DEICE, S.A. de C.V., será nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar en mandato para la comercialización de los inmuebles o parte de los inmuebles. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a la facultad de DEICE de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la comercialización de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción del Proyecto sea necesario realizar tendientes a la comercialización, mercadeo, publicidad, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que cada uno de los componentes que conformarán el Proyecto, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada uno de ellos

Para más información sobre la sociedad DEICE, S.A. de C.V., y sobre la comercialización y estudio de mercado del proyecto, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 5 de este Prospecto.

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.

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 9 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 Plaza Mundo Apopa y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, los cuales también podrán ser consultados, con la misma periodicidad, en la página web del Estructurador, 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 del Proyecto Plaza Mundo Apopa

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

- A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Plaza Mundo Apopa. 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, o el siguiente día hábil;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo de cada año, o en cualquier otra fecha;
- v) Determinación del monto a distribuir*: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El incremento de dicho porcentaje será determinado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en la Fecha de Declaración de Dividendos, sujeto a las restricciones de parámetros de la Política de Liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

* Esta característica fue modificada mediante escritura matriz de fecha 19 de junio de 2025, otorgada ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual se formalizó la modificación al contrato de titularización, modificación que fue autorizada por la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 06 de mayo de 2025. Asimismo, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025 autorizó la modificación del asiento registral de la emisión.

- 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 genere 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; que se abrevia Ricorp Titularizadora, S.A.
Nombre comercial	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2011.
Dirección de la oficina principal	Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfono y Fax	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante	Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. con una participación del 99.999917%. 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.

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
Vacante	Propietario	-
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.

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 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; ii) 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; iii) 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; iv) 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; v) 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; vi) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de hasta US\$5,300,000.00, fue asentada en fecha 24 de marzo de 2023, bajo el número EM-0016-2023 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; vii) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de hasta US\$35,000,000.00, fue

asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0001-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **viii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por el monto de hasta US\$9,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0011-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero y **ix)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por el monto de hasta US\$5,000,000.00, fue asentada en fecha 14 de marzo de 2025, bajo el número EM-0007-2025 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 y Comercializador

Denominación Social:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse DEICE, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0614-080900-106-5
Sector Económico:	Sector Inmobiliario.
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por otras actividades de servicios no clasificados previamente.
Oficinas Administrativas:	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que “DEICE, S.A. de C.V.” participa en su calidad de originador y comercializador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Antecedentes

DEICE, 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. Asimismo, ha implementado el exitoso modelo de negocios de “Complejos de Uso Mixto”, e inició su incursión al rubro con la construcción de World Trade Center San Salvador en 1999. En la actualidad cuenta con proyectos que son íconos de arquitectura como: Torre Futura, Plaza Futura, Torre QUATTRO y Centro Comercial Plaza Mundo Soyapango.



Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Ricardo Ernesto Augspurg Meza	Administrador Único Propietario
León Enrique Moncada Cuéllar	Administrador Único Suplente



XII. Información del Constructor

	Denominación Social	Construcciones NABLA, Sociedad Anónima de Capital Variable.
	Número de Identificación Tributaria	0614-300997-101-4
	Sector Económico	Construcción
	Actividad Económica	Arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.
	Oficinas Administrativas	Blvd del Hipódromo, Col San Benito N°674 San Salvador.

Grupo Nabla fue fundado en 1992 en la ciudad de Guatemala, cuenta con operaciones en toda la región Centroamericana. Construcciones Nabla, S.A. de C.V., se constituye en la Ciudad de San Salvador en 1997. A lo largo de 20 años ha construido una imagen corporativa de gran prestigio, debido a la calidad de sus servicios, permitiéndoles desarrollar proyectos de gran importancia en todas las áreas de construcción, como el área comercial, residencial, industrial y hotelera.

Experiencia:

N°	Nombre del Proyecto	Nombre del propietario	Fecha de finalización	Monto del Contrato
1	Remodelación Centro Comercial Las Cascadas.	Las Cascadas Multiservicios, S.A. de C.V.	Octubre 2015	\$ 1,750,000.00
2	Centro Comercial SoHo/ Edificio Telus / Hotel Hyatt Place.	Desarrollos Ketzal, S.A.	Julio 2017	\$ 16,000,000.00
3	Expansión y Remodelación Pricesmart Santa Elena.	Pricesmart El Salvador, S.A. de C.V.	Noviembre 2016	\$2,486,000.00
4	Remodelación Metrocentro San Miguel.	Metrocentro, S.A. de C.V.	Noviembre 2017	\$2,046,155.00
5	Ampliación y remodelación centro comercial Peri-Roosevelt, Guatemala.	Peri-Roosevelt.	Mayo 2018	\$ 39,000,000.00

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:

- Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
- 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 el Contrato de Construcción suscrito o cedido a favor del Fondo de Titularización se presenten las garantías necesarias de conformidad a lo 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, 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 5 de este Prospecto.

XIII. Información del Supervisor

GESTAS, S.A. de C.V.	Denominación Social	Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, Sociedad Anónima de Capital Variable.
	Número de Identificación Tributaria	0614-300709-105-0
	Sector Económico	Inmobiliario
	Actividad Económica	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
	Oficinas Administrativas	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Experiencia:

Desarrollo de proyectos	Monto en US \$	Período de ejecución
1. Plaza Tempo Costa Rica	53.0 millones	2011-2012
2. Holiday Inn Express Panamá	30.0 millones	2013
3. Holiday Inn Express Tegucigalpa	14.0 millones	2014-2015
4. Holiday Inn Express Honduras-Comercio	3.3 millones	2014-2015
5. Holiday Inn Express Managua	13.1 millones	2014-2015
6. Holiday inn Express Nicaragua- Comercio	1.5 millones	2016
7. Nuevos salones del Hotel Crowne Plaza de San Salvador	0.7 millones	2016-2017
8. Edificio de oficinas Corporativas Quattro	19.0 millones	2016-2018
9. Renovación de pediatría del Hospital San Juan de Dios de Santa Ana	1.5 millones	2017-2018
10. Remodelación Salones-Oficina-Restaurante del Crowne Plaza de San Salvador	0.2 millones	2018
11. Remodelación y creación de nuevos parqueos Crowne Plaza	0.3 millones	2018
12. Mestizo Costa Rica	0.6 millones	2018
13. Adecuación Telefónica	1.3 millones	2018
14. Plaza Mundo Soyapango Etapa V	6.0 millones	2018
15. Mestizo Plaza Futura	1.0 millón	2018

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 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) Elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
- 4) Elaborar un informe final de entrega del proyecto.

XIV. Información del Administrador del Inmueble

Denominación Social:	Administradora Inmobiliaria Comercial, Sociedad Anónima de Capital Variables, que se abrevia, ADINCE, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria	0614-181090-103-3
Sector Económico:	Inmobiliario.
Actividad Económica:	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Antecedentes

ADINCE ofrece servicios de administración, comercialización, mercadeo y operaciones; mantiene una estructura organizativa de cien personas, las cuales están distribuidas en esos cuatro departamentos. A la fecha, ADINCE administra: el centro comercial Plaza Mundo, World Trade Center San Salvador, Torre Futura, torre Quattro.



Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Ricardo Ernesto Augspurg Meza	Administrador Único Propietario
Roberto Francisco Simán Siri	Administrador Único Suplente
Accionistas relevantes: Anexo 12 de este prospecto, aclarando que: 1. La información de la certificación no ha cambiado a esta fecha; y 2. Respecto al proceso de titularización, a esta fecha existe relación de propiedad y comercial entre ADINCE, GESTAS y el Originador del proceso de titularización, excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.	

Políticas de administración de los activos titularizados

De conformidad con el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración de uno o ambos Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de

naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

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

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 el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Plaza Mundo Apopa.

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 ADINCE, 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 Mundo Apopa, 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, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; 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 de uno o ambos inmuebles 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. Y **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización.

Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluya cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

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, realización de reintegros 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 del proyecto Plaza Mundo Apopa y en cualquier fase de construcción posterior, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago 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. Aspectos relevantes del Contrato de Titularización

Para efectos informativos, se presentan a continuación algunos aspectos relevantes del Contrato de Titularización y sus modificaciones:

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.

Política de liquidez*

Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del fondo de titularización, anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto.

*Esta política fue modificada mediante escritura matriz de fecha 19 de junio de 2025, otorgada ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual se formalizó la modificación al contrato de titularización, modificación que fue autorizada por la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 06 de mayo de 2025. Asimismo, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-26/2025 de fecha 06 de junio de 2025 autorizó la modificación del asiento registral de la emisión

XVII. Otros servicios

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

1. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.

Número de Consejo de Vigilancia: N° 215

Número de Asiento Registral: AE-0028-1994

Dirección:

17 Av. Norte y Calle El Carmen. Centro de Negocios Kinetika Nivel 8° Local 13B.

Sitio web: <https://www.bdo.com.sv/es-sv/bdo-en-el-mundo/bdo-el-salvador-es>

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 inicial del Inmueble

Nombre: Vappor, S.A. de C.V.

Sitio web: www.vappor.com

Dirección: Sexta Calle Poniente, N° 2318-A, Colonia Flor Blanca, San Salvador, El Salvador.

Teléfono y Fax: (503) 2298-9180

Contacto: Carlos Alberto Portillo; asesoriainmobiliaria@vappor.com

3. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga Montano y Ludina Navas

Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2133-3700

Sitio web: N/A

Contacto: arteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com

4. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: MOODY'S LOCAL ES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "CLASIFICADORA DE RIESGO"

Dirección: Condominio Edificio Insigne, San Salvador, Departamento de San Salvador, local 10-07, Nivel 10, El Salvador.

Teléfono: (503) 2243-7419

Contacto: Marco Orantes info@moodys.com

Sitio web: <https://moodyslocal.com.sv/>

5. Comercializadora:

Nombre: DEICE, S.A. de C.V.

Dirección: Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2500-9000

Correo Electrónico: info@agrisal.com

Sitio Web: <https://www.agrisal.com/>

6. Administradora:

Nombre: ADINCE, S.A. de C.V.

Dirección: Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2500-9000

Correo Electrónico: info@agrisal.com

Sitio Web: <https://www.agrisal.com/>

XVIII. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa 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.

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.

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.

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 mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo de financiamiento

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.

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

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si 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.

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.

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.

XIX. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por MOODY'S LOCAL ES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE "CLASIFICADORA DE RIESGO". La clasificación de riesgo otorgada por es "NIVEL DOS" con perspectiva estable según Sesión Ordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 02 de abril de 2025 y con información que comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023, así como no auditados a junio de 2024 para el Fondo y proyecciones del Fondo brindados por la Sociedad Titularizadora, 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 clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

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

XX. 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 número 602, local 7, Av. Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000 y 2524-5893 (Ext. 700).
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa Corredora de Bolsa	Asiento registral CB-0015-1995, según Acuerdo CD-25/95 de fecha 03 de mayo de 1995
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, 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 Plaza Mundo Apopa.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00%

Ver Anexo 10 de este prospecto.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

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

- 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 FTIRTPMA, 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;
- 6) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
- 7) 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 en la presente cláusula:

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.

XXI. 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.

XXII. Costos y Gastos

<u>Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado</u>	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
<u>Costos Iniciales sobre el Monto de emisión</u>	
Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora ³	0.70%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) ⁴	0.03390%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.07345%
Registro de la Emisión en Registro Público Bursátil ⁵	0.015%
<u>Costos Iniciales Fijos</u>	
Inscripción de emisión por la Casa Corredora	\$1,000
Inscripción de emisión en BVES	\$1,293.85
Servicios legales y Notariales ⁶	\$5,000
Prospectos y certificados	\$1,500
Publicaciones de colocación	\$10,000
<u>Costos Periódicos (anuales)</u>	
Clasificaciones de Riesgo	\$15,000
Auditor Externo y Fiscal ⁷	\$4,000
Representante de Tenedores ⁸	\$10,000
Perito Valuador de los Activos	\$20,000
Publicaciones	\$5,000
Papelería y otros varios	\$500
Legalización de folios	\$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora ⁹	0.65%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y 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 DE DOCUMENTOS:

³ Calculado sobre el valor del proyecto a desarrollar, para dichos efectos el valor del proyecto se ha estimado en \$58,950,000.00. La Comisión de Estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización y deducida del monto a liquidar al Originador.

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 Costo sobre el monto de la emisión, con un máximo a pagar de US\$15,000.00.

⁶ Pagadera al momento de la colocación.

⁷ A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios están incluidos en el costo de los auditores.

⁸ 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 15 años.

⁹ La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US\$10,000.00 mensuales y un máximo de US\$30,000.00 mensuales.

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 ADINCE, S.A. de C.V., serán remuneradas con una comisión de hasta seis por ciento (6.00%) de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por arrendamientos y el quince por ciento (15.00%) de los ingresos por cuotas de mantenimiento, pagaderos a partir de su contratación. Las actividades provenientes del Contrato de Comercialización serán remuneradas con una comisión equivalente a una cuota de arrendamiento mensual por cada contrato de arrendamiento y por el uso de la marca el uno por ciento (1.00%) de los ingresos por arrendamientos. 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 Centro Comercial Plaza Mundo Apopa

Proyecto de Construcción Plaza Mundo Apopa



ANEXO UNO

Características Generales del Proyecto de Construcción

Características generales

El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado **Plaza Mundo Apopa**, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en dos inmuebles divididos por la carretera Troncal del Norte. En el Inmueble Centro Comercial se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, *food court*, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado. Además, se construirá una pasarela privada peatonal y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos.

El proyecto se encontrará situado en el kilómetro doce de la carretera Troncal del norte, que corresponde al municipio de Apopa, departamento de San Salvador, y se desarrollará en dos inmuebles, el Inmueble Centro Comercial cuenta con una extensión superficial de 39,168.61 metros cuadrados y, Inmueble Estacionamiento con una extensión superficial de 6,084.26 metros cuadrados.



El diseño del Centro Comercial es amigable al medio ambiente pues pretende reciclar las aguas lluvias y utilizarlas en los servicios sanitarios, asimismo contará con una planta fotovoltaica de 2,000 paneles solares, lo que permitirá un ahorro del 20% en la factura energética.

El concepto de Plaza Mundo Apopa, implica “alquiler de locales comerciales”, y en atención al tipo de negocio o servicios se han clasificado de la siguiente manera:



Plano de Centro Comercial

Locales Anclas	8,898 m ²
Locales para bancos	2,701 m ²
Locales comerciales en general	15,872 m ²
Locales de comida	944 m ²
Locales para puntos destino	145 m ²

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

- Locales Comerciales
- Salas de cine
- Supermercado
- Plaza común
- Centro Financiero
- *Food court*
- Auditorio al aire libre
- Estacionamiento techado y al aire libre
- Pasarela privada
- Túnel vehicular

Principales Componentes del Proyecto

1. Estacionamiento [C5]:

El proyecto Plaza Mundo Apopa está compuesto por un edificio de tres niveles para estacionamiento y varias áreas de estacionamiento no techado a nivel del suelo en el Inmueble Centro Comercial. En el Inmueble Estacionamiento habrá otro espacio de parqueo no techado. Lo anterior, haciendo un total de alrededor de 782 espacios de parqueo vehicular.

El edificio de estacionamiento tendrá accesos al primer nivel y al segundo nivel del edificio comercial.

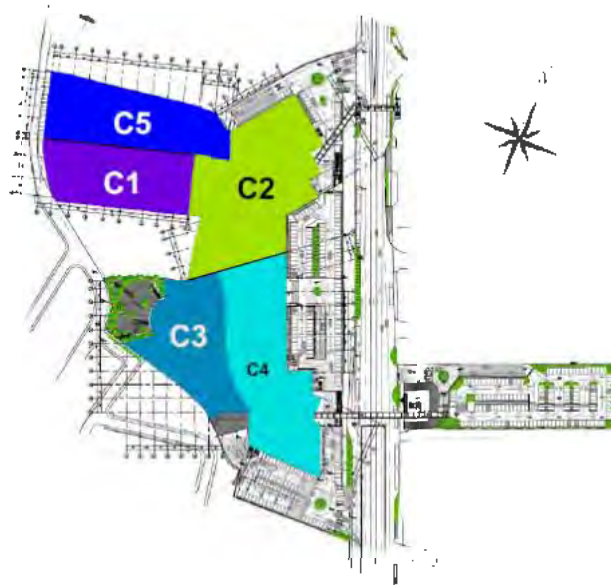
2. Edificios comerciales [C1, C2, C3, C4]

Cuenta con 4 edificios comerciales que contendrán alrededor de 200 locales para comercio, incluyendo salas de cine, plaza de comida, restaurantes, bancos, entre otros. El diseño de los

edificios permite que todos estén conectados entre sí. El Centro Comercial tendrá cuatro accesos peatonales:

- a) Acceso Norte a nivel de la vía.
- b) Acceso Sur a nivel de la vía.
- c) Acceso poniente desde Calle La Perla
- d) Acceso Norte al segundo nivel por medio de una pasarela público.
- e) Acceso Sur al segundo nivel por medio de una pasarela propia del Centro Comercial

PLANO DE UBICACIÓN DE EDIFICIOS Y OTRAS OBRAS A CONSTRUIR



3. Anfiteatro

Se contempla la construcción de un anfiteatro al aire libre destinado para ser un espacio de esparcimiento cultural y entretenimiento.

4. Pasarela Privada Peatonal

Se construirá una pasarela peatonal privada que atravesará la Troncal del Norte, esta es un elemento primario de equipamiento público que se considera vital para la óptima operación de Plaza Mundo Apopa.

5. Túnel vehicular

El túnel vehicular es indispensable para el éxito del proyecto pues permite acceder al centro comercial desde ambos sentidos de la carretera Troncal del Norte, convirtiéndose así en una *“parada en el camino”* para quienes van entrando y saliendo del municipio de Apopa.

El túnel permite tener un mayor flujo de personas que visiten el centro comercial.

Anexo 2:
Certificación extractada de los Inmuebles



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202400094741

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60079701-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6084.26 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE LOTE #S/N, ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO DAVIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 61,177,000.00 Dólares, equivalentes a 535,298,750.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 06/12/2019, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario GALLARDO RAMIREZ, ROBERTA . Bajo el asiento de Inscripción número 6 de Matrícula 60079701-00000

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 Ludina Adriana Navas Flores, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 08:21:29, del día seis de junio de dos mil veinticuatro .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas Centro Nacional de Registros

06/06/2024 08:21:30

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ:
<https://vol.uanataca.com/es>



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202400094741

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60506775-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 39168.61 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en UBICADO EN EL KM DOCE CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO DAVIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 61,177,000.00 Dólares, equivalentes a 535,298,750.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 06/12/2019, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario GALLARDO RAMIREZ, ROBERTA . Bajo el asiento de Inscripción número 9 de Matrícula 60506775-00000

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 Ludina Adriana Navas Flores, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 08:21:31, del día seis de junio de dos mil veinticuatro .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas Centro Nacional de Registros 06/06/2024 08:21:32

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ:
<https://vol.uanataca.com/es>

Anexo 3:
Dictamen y metodología de valuación de los inmuebles.



INFORME DE AVALÚO

SOLICITANTE: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA

PROPIETARIO: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA

DIRECCIÓN: CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, KILOMETRO 12,
APOPA, SAN SALVADOR-

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	\$ 65,855,000.00
EL VALOR DE MERCADO ES:	\$ 76,500,000.00

SEPTIEMBRE, 2024

RECIBIDO 02 OCT. 2024

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALÚO 20/09/2024

CÓDIGO: VPA20092402JE

PRESENTADO A:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA

ESTE AVALÚO ES:

ACTUALIZACIÓN**1.0 GENERALES DEL INMUEBLE**

CLIENTE: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA

PROPIETARIO: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA

DIRECCIÓN LEGAL: CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, KILOMETRO 12, APOPA, SAN SALVADOR-

DIRECCIÓN ACTUAL: CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, KILOMETRO 12, APOPA, SAN SALVADOR-

TIPO DE INMUEBLE: URBANO

MATRICULAS N°: VER CUADRO DE ÁREAS

DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

DOCUMENTO VISTO:	CONTRATO DE PERMUTA DE FECHA 24/09/2019, CERTIFICACIONES EXTRACTADAS DE FECHA 03/09/2020.
GRAVÁMENES:	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es estimar el valor razonable de mercado de la propiedad.

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: 1º) Se estimará 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. 2º) Se estimará el valor de costo utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de estimará según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke.

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO	☒ RESIDENCIAL	☒ COMERCIAL	☒ INDUSTRIAL	☒ MIXTO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA	
ÍNDICE DE SATURACIÓN	☐ < 25%	☐ 25% - 50%	☐ 50% - 75%	☒ = 100%	ENTRE \$	500,000.00 Y
OFERTA	☐ BUENA	☒ NORMAL	☐ BAJA	☐ LIMITADA	\$	4,500,000.00
DEMANDA	☐ BUENA	☒ NORMAL	☐ BAJA	☐ LIMITADA		
FACTOR MERCADO/COSTO	☐ > 1.0	☒ = 1.0	☐ < 1.0	☐ 0 %		
PLUSVALÍA	☐ CRECIENTE	☒ NORMAL	☐ BAJA	☐ DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:	
VALOR SUJETO / ENTORNO	☒ SUPERIOR	☐ SIMILAR	☐ INFERIOR	☐ SIN MERCADO	☐ 3 - 6 MESES	☐ > 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO	☐ < 10 AÑOS	☒ 10 - 25 AÑOS	☐ 25 - 45 AÑOS	☐ > 45 AÑOS	☒ 6 - 9 MESES	

4.0 ÁREAS DE PORCIONES

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	N° DE MATRICULA
1	PORCIÓN PRINCIPAL	37,195.47 m²	53,219.28 v²	60506775-00000
2	PORCIÓN ANEXO	6,084.26 m²	8,705.36 v²	60079701-00000

Área Superficial Inscrita:	43,279.7300	m ²	EQUIVALENTES A =	61,924.64	v ²
Área de Campo:	43,279.7300	m ²	EQUIVALENTES A =	61,924.64	v ²
Área a Valuar:	43,279.7300	m ²	EQUIVALENTES A =	61,924.64	v ²

OBSERVACIONES: EL INMUEBLE ESTA FORMADO POR DOS PORCIONES QUE FORMAN UN SOLO CUERPO, LA PORCIÓN DONDE SE HA CONSTRUIDO EL CENTRO COMERCIAL ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTO Y TOPOGRAFÍA PLANA Y LA PORCIÓN ANEXA DONDE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN LA SALIDA DEL TÚNEL Y EL PARQUEO ES DE FORMA RECTANGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTO. AMBAS PORCIONES COLINDAN CON LA CARRETERA TRONCAL DEL NORTE.

5.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m²):	VUT	EDAD	EDAD. REMAD.	EDAD. EFECTO. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.	
EDIFICACIÓN COMERCIAL (GLA)	28,359.17 m²	75 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
CIRCULACIONES INTERIORES	5,975.35 m²	75 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
ESTACIONAMIENTO	7,626.30 m²	75 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
PASARELA NORTE (180.00 m²)		50 años	4 años	2 años	4 años	BUENO	0.9968	25.00%
PASARELA SUR (174.90 m²)		50 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
TÚNEL (1,071.00 m²)		50 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
CIRCULACIONES LIBRES (8,229.76 m²)		50 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
MUROS Y TAPIALES		50 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
CISTERNAS AGUA POTABLE Y LLUVIAS (535.00 m³)		50 años	4 años	0 años	4 años	BUENO	0.9968	0.00%
TOTAL:	41.960.82 m²							

SISTEMA CONSTRUCTIVO: BLOQUES DE CONCRETO **NIVELES:** 1, 2 Y 3 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA

PISOS: EL PISO ES DE PORCELANATO EN TODAS LAS ÁREAS DE CIRCULACIÓN INTERIOR Y DE CONCRETO EN EXTERIORES.

PAREDES: BLOQUE DE CONCRETO, REPELLADAS, AFINADAS Y PINTADAS CON REFUERZOS ESTRUCTURALES. TAMBIÉN CUENTA CON COVER ESPECIALES EN FACHADA Y ALGUNAS PAREDES DE VIDRIO.

CIELOS: TABLAROCA PASTEADA Y PINTADA.

TECHOS: LOS TECHOS SON DE LAMINA TROQUELADA APOYADA EN ESTRUCTURA METÁLICA. CUENTA CON PANELES SOLARES EN LA PARTE SUPERIOR.

PUERTAS: LAS PUERTAS SON DE VIDRIO FIJO DE ABATIR Y CORREDIZAS, DE MADERA DE UNA HOJA EN BAÑO Y CUENTA CON PORTONES ENROLLABLES EN ACCESO A PARQUEOS Y ZONAS DE CARGA.

VENTANAS: VENTANALES ALTOS DE VIDRIO FIJO Y MARCOS DE ALUMINIO.

AMBIENTES: ÁREA RENTABLE GLA (28,359.17 m²) FORMADA POR MAS DE 200 LOCALES COMERCIALES, ÁREAS DE CIRCULACIÓN INTERNA, ANFITHEATRO PARA 700 PERSONAS, FOOD COURT, SALAS DE CINES, EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 793 UNIDADES.

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 41,960.82 m²

6.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS. LA PROPIEDAD LINDA CON CALLE POR LOS RUMBOS ESTE Y OESTE.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 452.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN TODA SU EXTENSIÓN.

SERVICIOS: LA ZONA CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS PÚBLICOS Y PRIVADOS. LA CALLE DE ACCESO ES VEHICULAR LA CUAL SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: 13°47'26.3"N LATITUD NORTE Y 89°10'33.4"W LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

7.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO AL INMUEBLE ES A TRAVÉS DE CALLE PRINCIPAL DE RODAJE DE PAVIMENTO LA CUAL SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO 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.

USO DEL SUELO: EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES COMERCIAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS O ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO
ACERA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

AGUA POTABLE Y POZO PROPIO:	SI POSEE
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
ALCANTARILLADO SANITARIO:	SI POSEE
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	SI POSEE
RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	SI POSEE

DISTANCIAS (mts):

COLEGIOS:	550.00	mts.	CENTRO URBANO:	500.00	mts.
ESCUELAS:	550.00	mts.	TRANSPORTE PÚBLICO:	-	mts.
CENTROS COMERCIALES:	-	mts.	ZONAS COMERCIALES:	-	mts.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO COMERCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.
FACTORES POSITIVOS:	UBICACIÓN PRIVILEGIADA SOBRE LA TRONCAL DEL NORTE CON TÚNEL DE CONEXIÓN ESTE - OESTE, ZONA DE ALTA DEMANDA COMERCIAL. EL CENTRO COMERCIAL PRESENTA ALTOS VOLUMENES DE VISITAS Y UNA BAJA VACANCIA DE LOCALES.
FACTORES NEGATIVOS:	NO SE OBSERVARON.
USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO.
INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:	LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.

8.0 OBSERVACIONES

Nº 1: EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES SIMILARES EN VENTA EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

Nº 2: EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINÓ A TRAVÉS DEL MÉTODO DEL COSTO. LA CONSTRUCCIÓN SE HA DEPRECIADO UTILIZANDO LA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN) Y LA VIDA ÚTIL TOTAL (VUT) SE HA CALCULADO EN BASE A LA CALIDAD DE LOS ACABADOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS.

Nº 3: EN EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EL CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO EL CUAL CUENTA CON DOS PORCIONES DE TERRENO, UNA DONDE ESTARÁ EL CENTRO COMERCIAL Y OTRA PORCIÓN ENFRETE EN DONDE ESTARÁ LA SALIDA Y ENTRADA DEL TÚNEL Y UN PARQUEO ANEXO.

Nº 4: EL ÁREA TECHADA CONSTRUIDA ES DE 41,963.82 m² Y EL ÁREA CONSTRUIDA SIN TECHAR ES DE 8,229.76 m², LO QUE HACEN LOS 50,190.58 m² CALCULADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, PARA EFECTOS DE AVALÚO SOLO SE CUANTIFICAN COMO ÁREA CONSTRUIDA EL ÁREA TECHADA, EL RESTO SE VALORA, PERO NO ES CONSIDERADA ÁREA CONSTRUIDA, SEGÚN NORMA DEL REGULADOR LOCAL.

Nº 5: EL CENTRO COMERCIAL CONTARA CON POZO PROPIO, ADEMÁS DE CONTAR UNA PLANTA FOTOVOLTAICA DE 1,600 KWP QUE GENERA EL 30% DEL CONSUMO DEL CENTRO COMERCIAL.

Nº 6: LAS OBRAS DE PASO COMO LAS DOS PASARELAS AÉREAS DE ALTA CIRCULACIÓN Y EL TÚNEL DE ACCESO DE DOS CARRILES QUE CONECTA LAS DOS PORCIONES SE ENCUENTRAN INSTALADOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA, PERO SE HAN INCLUIDO EN EL AVALÚO POR SER PARTE DE LA INTERCONEXIÓN ESTRATÉGICA Y GENERAR VALOR A LOS DOS INMUEBLES.

9.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	ALTURA DEL KILOMETRO 12 DE LA CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, LOTE 5/N, APOPA, SAN SALVADOR.	CANTÓN EL ANGEL, CARRETERA ANTIGUA A QUEZALTEPEQUE, Y PROLONGACIÓN BOULEVARD CONSTITUCIÓN, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	Apopa Venta de terreno comercial Apopa	Apopa VENTA TERRENO APOPA ATRÁS CC PLAZA MUNDO
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	43,279.73 m ²	60,000.00 m ²	10,438.00 m ²	20,078.00 m ²
FRENTE LOTE:	250.00 m	150.00 m	60.00 m	75.00 m
FONDO LOTE:	173.12 m	400.00 m	173.97 m	267.71 m
PERÍMETRO:	846.24 m	1,100.00 m	467.93 m	685.41 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		54,000.00 m ²	9,394.20 m ²	18,070.20 m ²
FECHA:		20/09/2024	20/09/2024	20/09/2024
VALOR COTIZADO (USD):		\$5,600,000.00	\$1,400,000.00	\$1,436,683.50
VALOR AJUSTADO (USD):		\$5,152,000.00	\$1,288,000.00	\$1,321,748.82
P. UNITARIO TOTAL/ m ² :		\$85.87 /m ²	\$123.40 /m ²	\$65.83 /m ²
CONDICIONES DE OFERTA:		OFERTA	COMPRA	OFERTA
REFERENCIA:		PROPIETARIO	PROPIETARIO	COMERCIALIZADOR
FACTORES		FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
		1	2	3
ÁREA		1.0851	0.9929	0.9848
FRENTE		1.1362	1.2387	1.3512
FONDO		0.9834	0.9995	0.9532
REGULARIDAD		1.0000	1.1200	1.0707
TOPOGRAFÍA		1.1000	1.2000	1.2000
UBICACIÓN		1.2000	1.2000	1.2000
COMERCIALIZACIÓN		1.2000	1.2000	1.2000
TIPO DE VÍA		1.1000	1.2000	1.2000
SERVICIOS		1.2000	1.1482	1.0000
FACTORES DE AJUSTE		2.5350	3.2780	2.8159
VALOR / m ² HOMOLOGADO=		217.67 /m ²	404.49 /m ²	185.37 /m ²
VALOR PROMEDIO / m ² HOMOLOGADO=		\$269.18 /m ²		
VALOR / m ² CALCULADO=		\$269.18 /m ²		
VALOR TOTAL HOMOLOGADO=		\$11,650,001.37		
VALOR CALCULADO=		\$11,650,037.72		
VALOR DEL TERRENO=		\$11,650,000.00		
		VALOR POR V2 = 188.13 /V²		

VALOR DE MERCADO DE TERRENO: ONCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES

10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.**CALCULO DE VALORES UNITARIOS**

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
EDIFICACIÓN COMERCIAL (GLA)	\$1,600.00	75	4	0	0.00%	0.9968	0.9803	0.9803	1.0000	1.0000	\$1,568.55	74
CIRCULACIONES INTERIORES	\$495.00	75	4	0	0.00%	0.9968	0.9803	0.9803	1.0000	1.0000	\$485.27	74
ESTACIONAMIENTO	\$650.00	75	4	0	0.00%	0.9968	0.9803	0.9803	1.0000	1.0000	\$637.22	74
PASARELA NORTE (180.00 m²)	\$270,000.00	50	4	0	0.00%	0.9968	0.9678	0.9678	1.0000	1.0000	\$261,296.33	48
PASARELA SUR (174.90 m²)	\$255,000.00	50	4	0	0.00%	0.9968	0.9678	0.9678	1.0000	1.0000	\$246,779.87	48
TÚNEL (1,071.00 m²)	\$595,000.00	50	4	0	0.00%	0.9968	0.9678	0.9678	1.0000	1.0000	\$575,819.69	48
CIRCULACIONES LIBRES (8,229.76 m²)	\$615,000.00	50	4	0	0.00%	0.9968	0.9678	0.9678	1.0000	1.0000	\$595,174.97	48
MUROS Y TAPIALES	\$42,500.00	50	4	0	0.00%	0.9968	0.9678	0.9678	1.0000	1.0000	\$41,129.98	48
CISTERNAS AGUA POTABLE Y LLUVIAS (535.00 m³)	\$250,875.00	50	4	0	0.00%	0.9968	0.9678	0.9678	1.0000	1.0000	\$242,787.84	48

CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²		ÁREA EN v²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PORCIÓN MATRICULA N° 60506775-00000	37,195.47 m²	EQUIVALENTES A	53,219.28 v²	\$188.13	\$10,012,244.20
PORCIÓN MATRICULA N° 60079701-00000	6,084.26 m²	EQUIVALENTES A	8,705.36 v²	\$188.13	\$1,637,755.80

VALOR TOTAL DEL TERRENO:**\$11,650,000.00**

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:	VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
EDIFICACIÓN COMERCIAL (GLA)	28,359.17 m²	\$1,600.00	\$1,568.55	\$45,374,672.00	\$44,482,646.50
CIRCULACIONES INTERIORES	5,975.35 m²	\$495.00	\$485.27	\$2,957,798.25	\$2,899,650.58
ESTACIONAMIENTO	7,626.30 m²	\$650.00	\$637.22	\$4,957,095.00	\$4,859,642.04
PASARELA NORTE (180.00 m²)		\$270,000.00	\$261,296.33	\$270,000.00	\$261,296.33
PASARELA SUR (174.90 m²)		\$255,000.00	\$246,779.87	\$255,000.00	\$246,779.87
TÚNEL (1,071.00 m²)		\$595,000.00	\$575,819.69	\$595,000.00	\$575,819.69
CIRCULACIONES LIBRES (8,229.76 m²)		\$615,000.00	\$595,174.97	\$615,000.00	\$595,174.97
MUROS Y TAPIALES		\$42,500.00	\$41,129.98	\$42,500.00	\$41,129.98
CISTERNAS AGUA POTABLE Y LLUVIAS (535.00 m³)		\$250,875.00	\$242,787.84	\$250,875.00	\$242,787.84
TOTAL:	41,963.82 m²		TOTALES:	\$55,317,940.25	\$54,204,928.71
VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =					\$65,854,928.71
VALOR ESTIMADO DE COSTO ES =					\$65,855,000.00

VALOR DE COSTO: SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES

11.0 AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
DIRECCIÓN:	AREA COMERCIAL MUESTRA GLA- PLAZA MUNDO APOPA.	CENTRO COMERCIAL EL ENCUESTRO APOPA.	CENTRO COMERCIAL EL ENCUESTRO APOPA.	C. C. MALL SAN GABRIEL, APOPA, SAN SALVADOR.
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	100.00 m ²	146.35 m ²	175.65 m ²	145.00 m ²
EDAD (AÑOS):	3 Años	1 Años	1 Años	8 Años
VIDA ÚTIL (AÑOS):	75 Años	75 Años	75 Años	75 Años
CUS:	1.00	1.00	1.00	1.00
CONSERVACIÓN:	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FACTOR "Q":	0.9968	0.9968	0.9968	0.9968
FACTOR DE DEPRECIACIÓN:	0.9858	0.9944	0.9944	0.9534
FECHA:		20/09/2024	20/09/2024	20/09/2024
VALOR COTIZADO (USD):		\$475,000.00	\$585,000.00	\$350,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$451,250.00	\$526,500.00	\$315,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m ² :		3,083.36 /m ²	2,997.44 /m ²	2,172.41 /m ²
TIPO DE INFORMACIÓN:		COMPRA	COMPRA	OFERTA
REFERENCIA:		PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO

	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR HOMOLOGADO
	AMENIDADES	A. CONSTRUCCIÓN	CONSERVACIÓN	CALIDAD/ACABADOS	UBICACIÓN	RESULTANTE	
COMPARABLE N° 1	1.0000	0.9590	0.9990	1.0000	1.0000	0.9681	2,954.03 /m ²
COMPARABLE N° 2	1.0000	0.9452	0.9990	1.0000	1.0000	0.9443	2,830.54 /m ²
COMPARABLE N° 3	1.0000	1.0417	1.0111	1.0087	1.0000	1.0624	2,308.05 /m ²
VALOR HOMOLOGADO PROMEDIO:							2,697.54 /m ²
VARIACIÓN DE COMPARABLES:							4.36%
VALOR UNITARIO DE MERCADO=				\$2,697.54 /m ²			
VALOR CALCULADO DE MERCADO GLA COMERCIAL TOTAL=				\$76,499,924.95			
VALOR ESTIMADO DE MERCADO GLA COMERCIAL TOTAL=				\$76,500,000.00			

VALOR DE MERCADO: SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL 00/100 DOLARES**12.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)**

EL VALOR DE COSTO ES:	\$65,855,000.00
EL VALOR DE MERCADO ES:	\$76,500,000.00

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO COMERCIAL DE ALTA DEMANDA.

"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".

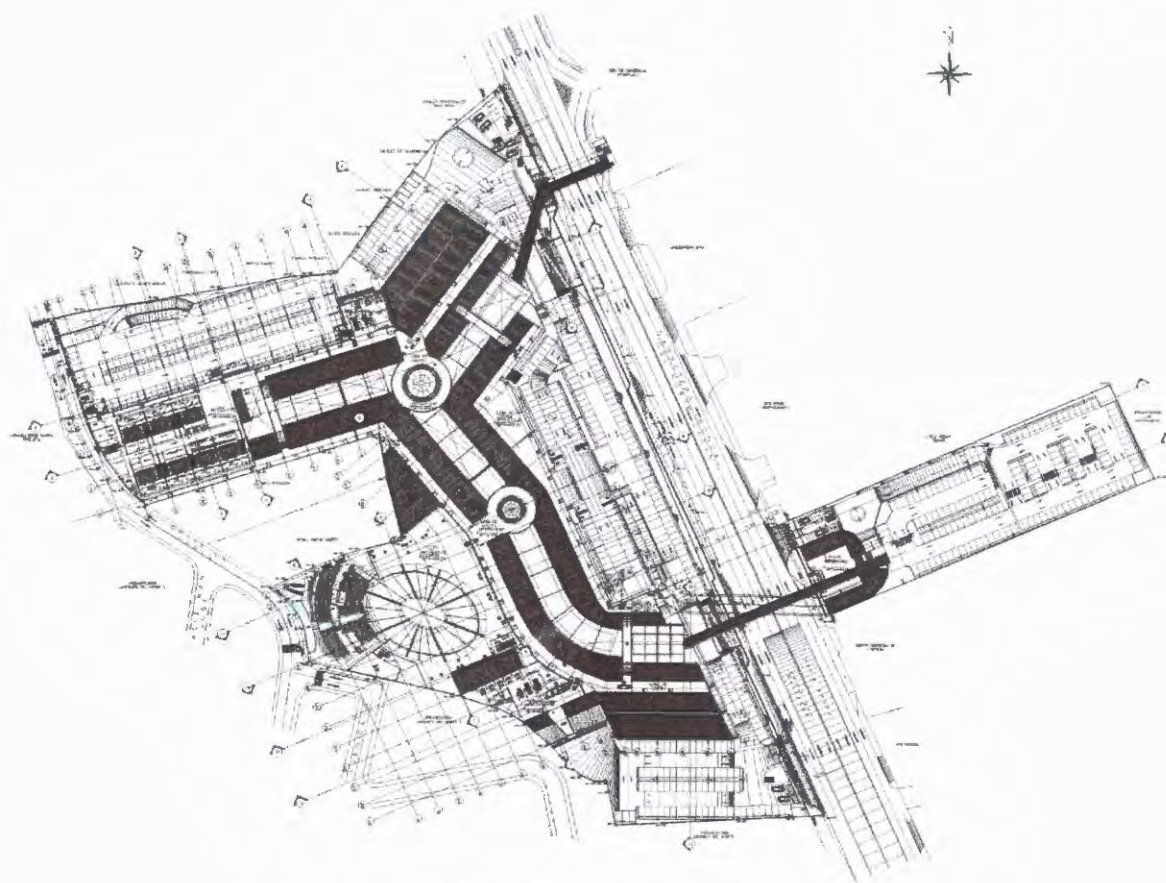
Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal

Inscripción N° PV 00032021

GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V.
Sociedad Regional de Valoración

PLANO DE CONSTRUCCIONES

NIVEL 3



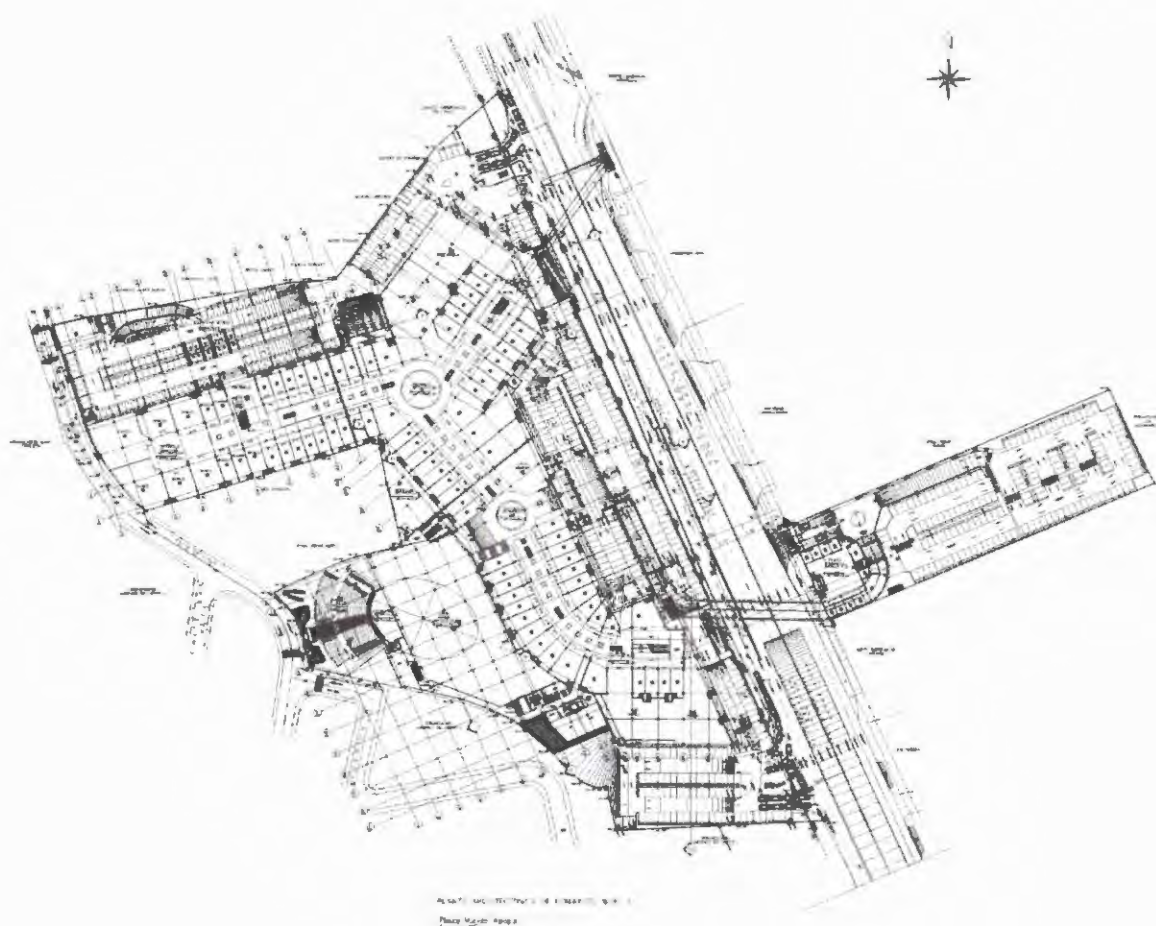
PLANTA ARQUITECTÓNICA DE CONSTRUCCIONES
NIVEL 3

PLANO DE CONSTRUCCIONES

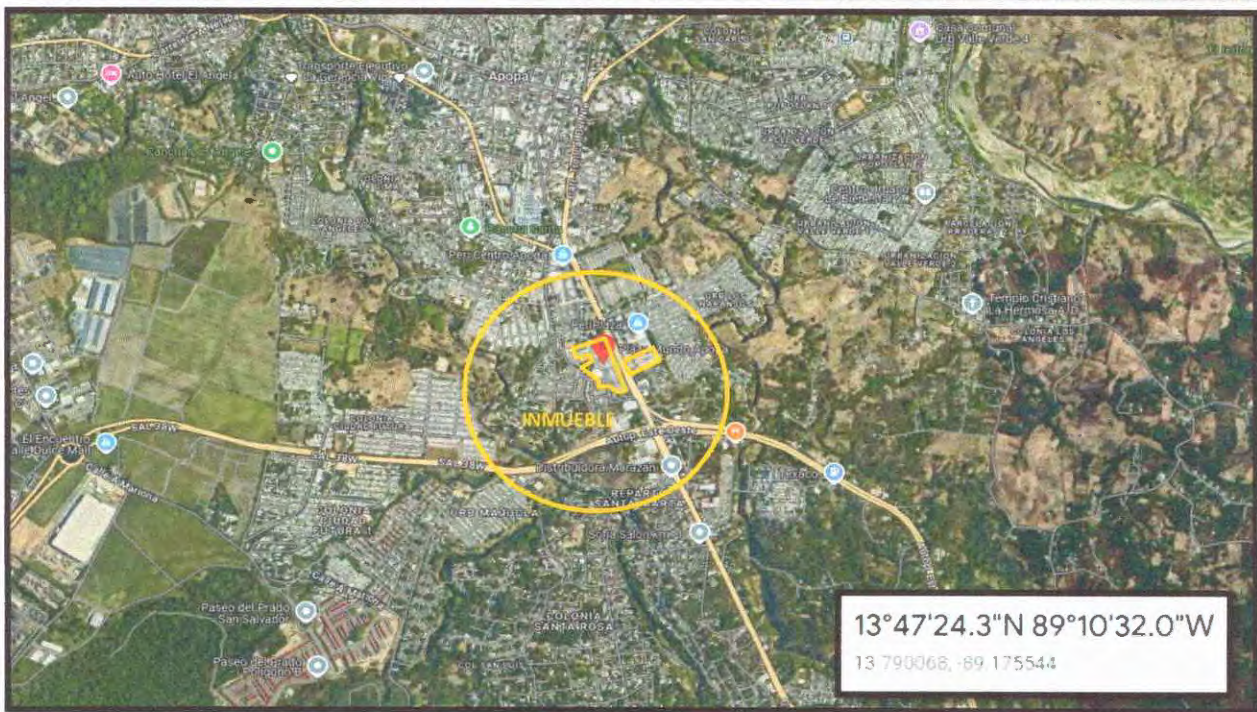
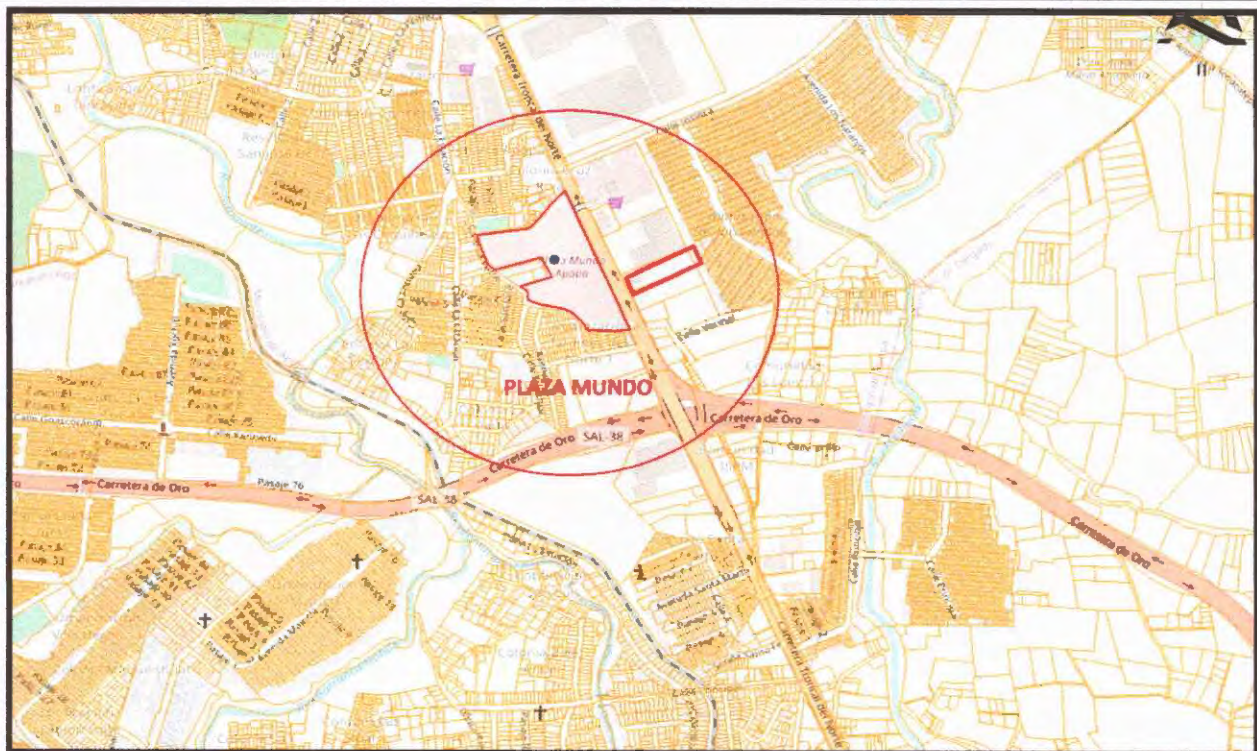
NIVEL 2



NIVEL 1



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS 2



FOTOGRAFÍAS 1



Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos para proyecto Plaza Mundo Apopa.

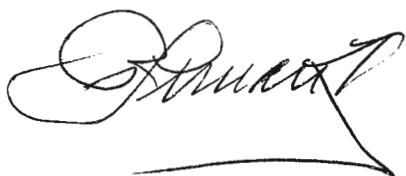
En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas veinticinco minutos del día once de septiembre de dos mil diecinueve. Ante mí, **Nidia Marisela Pérez Sánchez** Notario, del domicilio de San Marcos, departamento de San Salvador, comparece: el señor **Roberto Francisco Siman Siri**, quien es de sesenta y tres años de edad, Economista, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos treinta y nueve mil trescientos cincuenta – cero, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – doscientos cuarenta mil setecientos cincuenta y seis – cero cero uno - cuatro, quien actúa en nombre y representación en calidad de Administrador Único Propietario y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable**, la cual puede abreviarse **DEICE, 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 seiscientos catorce – cero ochenta mil novecientos – ciento seis - cinco, en adelante denominada DEICE, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Aumento de Capital mínimo, Modificación y Reorganización del Pacto Social de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador a las quince horas treinta y cinco minutos del día trece de diciembre del dos mil diez, ante los oficios notariales de la Licenciada Krissia María Laguardia de Castillo, inscrita en el Registro de Comercio el día dieciocho de marzo del dos mil once, bajo el Número **DOS** del Libro **DOS MIL SETECIENTOS ONCE** 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 o a un Administrador Único, quienes durarán en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Administrador Único, o en su caso, al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente; **b)** Certificación de Punto de Acta de Sesión de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, extendida en la ciudad de San Salvador a los once días del mes de abril del año dos mil dieciocho por el secretario de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, inscrita en el Registro de Comercio, el día dos de mayo del año dos mil dieciocho, bajo el Número **CINCO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES** del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas, se encuentra el Punto Siete de Asuntos Ordinarios del acta Número veintitrés de sesión de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día once de abril del año dos mil dieciocho, en el cual se nombró al licenciado Roberto Francisco Simán Siri, como Administrador Único Propietario de la Sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial, el cual se encuentra vigente a la fecha; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara: UNO.** Que conforme



al Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, se cumplió con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades previos al inicio de la construcción de la Fase I: **A. CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO APOPA TERRENO PONIENTE, “CENTRO COMERCIAL”:** **1. Calificación del lugar:** Según resolución número cero quinientos veinticinco – dos mil quince, emitida por el departamento de uso de suelo del COAMSS/OPAMSS, de fecha veintiocho de mayo del dos mil quince, con un plazo de vigencia de cinco años. **2. Línea de construcción:** Según resolución número cero ciento cuarenta y nueve – dos mil quince, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, por un plazo de vigencia de cinco años. **3. Revisión Vial y Zonificación:** Según resolución número cero cero veintinueve – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete por un plazo de vigencia de cinco años. **4. Factibilidad de servicios públicos. 4.1. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias:** Según resolución número cero ciento siete – dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, por el plazo de vigencia de un año; y Reconsideración de la Factibilidad de Aguas Lluvias mediante resolución número cero cero ochenta y cuatro – dos mil diecisiete emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, por el plazo de vigencia de un año. **4.2. Factibilidad de agua potable y aguas negras:** Según certificado de factibilidad número cero veinte / dos mil dieciocho. Ref. Ur cincuenta y ocho punto cero setenta punto dos mil dieciocho, extendido por Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) en fecha uno de marzo de dos mil dieciocho por el plazo de un año. **4.3. Factibilidad de servicios eléctricos.** Según nota GC-UNO SEIS UNO CERO, emitida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis con número de referencia PH- ONCE CERO CERO TREINTA Y NUEVE-DIECISEIS. **B. ESTACIONAMIENTO PRIVADO ALTERNO. TERRENO ORIENTE, “ESTACIONAMIENTO”:** **1. Calificación del lugar:** Según resolución número un mil doscientos cincuenta – dos mil dieciséis, emitido por el Departamento de Uso de Suelo del COAMSS / OPAMSS, de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis, con un plazo de vigencia de cinco años. **2. Línea de Construcción:** Según resolución número cero trescientos veintiocho – dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis, por un plazo de cinco años. **3. Revisión Vial y Zonificación:** Según resolución número cero cero veintinueve – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete por un plazo de vigencia de cinco años. **4. Factibilidad de servicios públicos. 4.1 Factibilidad de drenaje de aguas lluvias:** Según resolución cero cero treinta y uno – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, con un plazo de vigencia de un año; y Reconsideración de Factibilidad de

Aguas Lluvias mediante resolución número cero cero ochenta y tres – dos mil diecisiete emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, con un plazo de vigencia de un año. **4.2. Factibilidad de agua potable y aguas negras:** Según certificado de factibilidad número cero veinte / dos mil dieciocho. Ref. Ur cincuenta y ocho punto cero setenta punto dos mil dieciocho, extendido por Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) en fecha uno de marzo de dos mil dieciocho por el plazo de un año; **4.3 Factibilidad de servicios eléctricos.** Según nota GC-UNO SEIS UNO CERO, emitida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, con número de referencia PH- ONCE CERO CERO TREINTA Y NUEVE- DIECISEIS. **C. PASARELA PRIVADA: 1. Calificación del lugar:** Según resolución número cero quinientos sesenta y tres – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Uso de Suelo del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintiocho de julio de dos mil diecisiete, con un plazo de vigencia de cinco años. **2. Línea de Construcción:** Según resolución cero doscientos trece – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintisiete de julio de dos mil diecisiete, por un plazo de vigencia de cinco años. **DOS.** Que a esta fecha, la FASE I del Proyecto de Construcción de Plaza Mundo Apopa a desarrollarse a través del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa cuenta con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico se detallan a continuación: **A. Plaza Mundo Apopa (Terreno poniente y oriente): 1. Permiso de Tala de árboles.** Según constancia número cuarenta y seis / dos mil diecisiete, emitida por el sub gerente de Medio Ambiente de la Municipalidad de Apopa el día primero de diciembre de dos mil diecisiete. **2. Permiso de construcción.** Según resolución número cero ciento sesenta y seis – dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Urbanización y Construcción del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho, con un plazo de vigencia de cinco años. **3. Aprobación del sistema contra incendios.** Según nota con recomendaciones de referencia DGBOMB / PREV / cero cuatrocientos diecisiete / mil doscientos dieciséis, emitida por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete; y certificación con referencia DGBOMB / PREV / cero quinientos diecisiete / mil seiscientos treinta y uno, emitida por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete por el plazo de vigencia de un año. **4. Permiso ambiental.** Según resolución número NFA sesenta y dos – dos mil diecisiete – R – once – dos mil diecinueve emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve. **TRES.** Que los permisos, relativos a la Aprobación del diseño, construcción e instalación de las Pasarelas Peatonales que conectaran aéreamente al Terreno Poniente, donde se ubicará el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa con el Terreno Oriente donde se ubicará el Estacionamiento Privado Alternativo, a esta fecha se encuentran en proceso de aprobación ante la Dirección General de Tránsito, del Viceministerio de Obras Públicas, del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte. Una vez emitidos los permisos correspondientes se podrán iniciar las gestiones que sean necesarias respecto a las pasarelas con Alcaldía Municipal de Apopa.

Mismos que serán obtenidos previo al inicio de la construcción de las obras antes referidas. **CUATRO.** Los permisos relativos a la Aprobación de diseño y construcción de Calle Marginal de Acceso, Colector de Aguas Lluvias del Túnel vehicular que conectará subterráneamente al Terreno Poniente, donde se ubicará el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa con el Terreno Oriente donde se ubicará el Estacionamiento Privado Alternativo, a esta fecha se encuentran en proceso de aprobación ante la Dirección General de Caminos, del Viceministerio de Obras Públicas, del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte. Mismos que serán obtenidos previo al inicio de la construcción de las obras antes referidas. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de dos hojas útiles, firmado en cinco ejemplares y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. DOY FE.-



The stamp is circular with the text "NOTARIO" in the center. The outer ring contains the name "NIDIA MARISELA PEREZ SANCHEZ" and the bottom part says "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

Anexo 5:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICO

**EFFECTUADO PARA EL PROCESO
DE AUTORIZACIÓN DEL**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

**RICORP TITULARIZADORA
PLAZA MUNDO APOPA**

**ANTONIO PEREZ BENNETT
CONSULTOR**

JUNIO 2019

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO ECONÓMICO PLAZA MUNDO APOPA

CONTENIDO

1. Generalidades del proyecto	1
1.1 Ubicación general del proyecto	
1.2 Conceptualización del proyecto	
1.3 Situación actual del proyecto	
2. Aspectos de mercado	4
2.1 Descripción del proyecto	
2.2 Características de la ubicación del proyecto	
2.3 Análisis del mercado meta	
2.4 Sensibilidad de precios y estimación de la demanda	
2.5 Análisis de la competencia	
2.6 Pautas para la comercialización y venta del proyecto	
2.7 Riesgos de mercado	
2.8 Conclusiones	
3. Aspectos técnicos	24
3.1 Selección de la compañía constructora	
3.2 Áreas de construcción que comprende la oferta	
3.3 Programa de construcción	
3.4 Equipamiento	
3.5 Diseño del proyecto	
3.6 Supervisión de la ejecución del proyecto	
3.7 Costos de construcción	
3.8 Organización administrativa	
3.9 Organización de comercialización y mercadeo	
4. Aspectos legales y marco regulatorio	32
5. Aspectos financieros	35
5.1 Inversiones	
5.2 Estructura financiera	
5.3 Ingresos	
5.4 Costos y gastos	
5.5 Estados de resultados	
5.6 Supuestos básicos y escenarios	
5.7 Punto de equilibrio	
5.8 Simulación Montecarlo	
5.9 Riesgos financieros	
6. Riesgos del proyecto	48
6.1 Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto	
6.2 Riesgo de siniestros	
6.3 Riesgo de localización del proyecto	
6.4 Riesgo de financiamiento	
6.5 Riesgo de fallas o atrasos en la construcción	
6.6 Riesgos operativos	
6.7 Riesgos de contracción en la demanda inmobiliaria	

PROYECTO PLAZA MUNDO APOPA

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

1.1 Ubicación general del proyecto

El proyecto Plaza Mundo Apopa, estará ubicado en la Ciudad de Apopa, en el terreno donde previamente operaba la empresa Saltex, llamado terreno oeste, por localizarse en el costado oeste de la Carretera Troncal del Norte, en el kilómetro 12.

También contará con un terreno de menor tamaño llamado terreno este, por estar ubicado en el costado este de la mencionada carretera, al frente del terreno principal. Este terreno también es conocido como Lote Monolit.

El uso general de suelos de la zona donde se ubicará Plaza Mundo Apopa, es industrial, comercial y de servicios. El uso de suelos, específicamente del proyecto, será comercio de bienes y servicios.

El terreno oeste, que tiene un área de 39,169 m², posee un perímetro irregular y una topografía adecuada para desarrollar un proyecto de centro comercial.

En dicho terreno se construirán cuatro edificios comerciales totalmente integrados y un edificio de estacionamientos, conectado al centro comercial. Adicionalmente, se construirán un anfiteatro y estacionamientos adicionales no techados.

El terreno este, que tiene un área de 6,084 m² posee un perímetro rectangular y también una topografía adecuada para desarrollar un estacionamiento no techado para el centro comercial.

En este terreno, además del parqueo no techado, se construirá uno de los accesos al túnel que conectará ambos terrenos, este y oeste, pasando debajo de la carretera Troncal del Norte.

La decisión de incorporar este túnel en el proyecto, es estratégica, ya que facilitará, tanto el acceso vehicular al centro comercial, para los visitantes que se conduzcan en dirección norte, sobre la Carretera Troncal del Norte, como la salida del centro comercial de los compradores que, al concluir su visita a Plaza Mundo Apopa, quieran dirigirse por dicha carretera, en sentido norte.

Otra decisión importante, fue la de incluir en el proyecto, la construcción de dos pasarelas peatonales, norte y sur, que cruzarán la Carretera Troncal del Norte, las cuales brindarán mayor comodidad y seguridad a los visitantes del centro comercial.

A continuación, se presenta un mapa de ubicación general de Plaza Mundo Apopa, donde puede observarse en la parte superior la localización del terreno oeste y en la parte inferior, la del terreno este. Asimismo, puede observarse la proximidad al proyecto, de la intersección de la Carretera Troncal del Norte, con la Autopista Este-Oeste, que son dos arterias muy importantes del país.

UBICACIÓN PLAZA MUNDO APOPA

CIUDAD DE APOPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR



Ambos terrenos cuentan con acceso a todos los servicios básicos que el proyecto requiere: electricidad, agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas negras.

De acuerdo con los resultados de la investigación de mercado, los habitantes de la Ciudad de Apopa se mostraron muy complacidos de contar con un centro comercial de la categoría de Plaza Mundo Apopa, que no solamente mejorará la experiencia de compra de los usuarios, sino que también generará una buena cantidad de puestos de trabajo, tanto en la etapa de construcción, como en la de operación.

1.2 Conceptualización del proyecto

El concepto de Plaza Mundo Apopa, será el de alquiler de locales únicamente. Los locales, en atención al tipo de negocio o servicio que se instalará en ellos, se han clasificado en las cinco categorías que se describen a continuación.

Anclas: son locales de gran tamaño para reconocidos comercios o proveedores de entretenimiento, que necesitan una superficie muy grande para operar. Ejemplos de estos son los supermercados, las salas de cine y las tiendas por departamentos. Los negocios “anclas”, son los que generan un alto tráfico al centro comercial.

Locales para bancos: son locales de tamaño pequeño o mediano, destinados instituciones que prestan una amplia variedad de servicios financieros.

Locales comerciales en general: también son locales pequeños o medianos, que albergan diversos tipos de negocios, comerciales o de servicios.

Locales de comida: son predominantemente locales pequeños, que cuentan con una plaza común donde existe una infraestructura de mesas, sillas, pantallas de televisión y áreas de entretenimiento infantil.

Puntos destino: son aquellos locales para instituciones de propósito único, que brindan un servicio específico a los visitantes del centro comercial. Entre estos pueden mencionarse Duicentros, ANDA, Migración/Pasaportes, Sertracen y similares.

1.3 Situación actual del proyecto

La orden de inicio de la construcción se dio el 4 de febrero de 2019 y actualmente se han iniciado las actividades de los diferentes macro componentes del centro comercial. El estacionamiento y las obras complementarias está previsto iniciarlas en el mes de julio 2019.

El proyecto cuenta con los permisos, factibilidades y autorizaciones que se detallan en el capítulo 4. 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 3. Aspectos Técnicos.

El avalúo de los terrenos ha sido concluido por la empresa Vappor, S.A. de C.V. y sus resultados se presentan y han sido utilizados en los capítulos 3. Aspectos Técnicos y 4. Aspectos Financieros.

El estudio de mercado ha sido concluido por la firma Marketing Plus. 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 4. Aspectos Financieros, incluyendo un análisis multi-escenarios con simulación Montecarlo.

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

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 Marketing Plus, de El Salvador, especializada en investigación de mercados, regional. Asimismo, se utilizaron otras fuentes secundarias disponibles.

La referida investigación fue realizada en el mes de junio del año 2019, 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 Descripción del proyecto

DEICE, S.A. de C.V., empresa miembro de Grupo AGRISAL, desarrolló Plaza Mundo Soyapango, un exitoso centro comercial localizado sobre uno de los principales bulevares del Gran San Salvador, km.4 1/2 del Bulevar del Ejército, en el Municipio de Soyapango, que cuenta con más de 300 locales comerciales, 1,400 espacios de estacionamiento y está integrada por 5 etapas. Su última ampliación, permitió que se alcanzara un área de 58,000 m² y posee un tráfico de personas que asciende a 21 millones al año.

Debido al éxito en Soyapango, DEICE, S.A. de C.V. decidió desarrollar el proyecto Plaza Mundo Apopa, que comprende la construcción de un centro comercial en la zona norte de San Salvador en los dos terrenos que totalizan 45,211 m² y que han sido detallados en el numeral “1.1 Ubicación del proyecto”, del capítulo anterior.

El complejo tendrá en total, más de 80,000m² de construcción¹, de los cuales 28,560 m² son los alquilables para uso comercial, que albergarán un supermercado, un complejo de salas de cine, y alrededor de 200 locales comerciales.

Como se conceptualizó en el capítulo “1. Generalidades del proyecto”, el centro comercial se ha concebido con locales para satisfacer los cinco tipos de clientes allí detallados, con las áreas de construcción alquilable siguientes:

- Locales Puntos Destino: 145 m²
- Locales Comerciales: 15,872 m²
- Locales para Bancos: 2,701 m²
- Locales de Comida: 944 m²
- Anclas: 8,898 m²

El proyecto ha sido diseñado para crear el menor impacto negativo con el medio ambiente, tanto en reciclaje de agua como generación de energía limpia. Se reciclará agua lluvia para utilizarla en los servicios sanitarios del centro comercial y se contará con una planta fotovoltaica de 2,000 paneles solares, lo que permitirá un ahorro del 20% en la factura energética, según declaraciones del Director de Desarrollo Inmobiliario de Grupo AGRISAL¹.

¹Fuente: <https://www.elsalvador.com/noticias/negocios/plaza-mundo-apopa-estara-lista-en-mayo-de-2020/581363/2019/>

Plaza Mundo Apopa, en resumen, ofrecerá toda la infraestructura necesaria para brindar una excelente experiencia y mejorar la calidad de vida de los visitantes con sus instalaciones modernas, amplios parqueos, agradables zonas de recreación y anclas comerciales.

2.2 Características de la ubicación del proyecto

Plaza Mundo Apopa, estará ubicado en el municipio de Apopa (51.84 km²) localizado al norte del departamento de San Salvador y cercano a otros municipios como Tonacatepeque, Guazapa, Mejicanos, Ciudad Delgado Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Nejapa y Ciudad Delgado.

Es de resaltar que Apopa es uno de los municipios más densamente poblados de El Salvador, con una densidad poblacional superior a los 3,500 habitantes por km² y una población que supera las 185,000 personas, de acuerdo con datos extraídos del estudio de Marketing Plus.

El terreno, como se mencionó anteriormente, se encuentra ubicado sobre la calle principal (Carretera Troncal del Norte), por la cual se estima un promedio de tráfico diario mayor que 45,000 vehículos, desde/hacia Apopa y otros municipios comprendidos dentro de las zonas de afluencia directa y ampliada del centro comercial.

El terreno no se encuentra ubicado en el sentido “De regreso a casa” para la población de Apopa, pero la construcción del paso vehicular subterráneo (túnel), detallado en el capítulo anterior, paliará esta situación, facilitando los accesos al centro comercial en ambos sentidos de la calle principal.

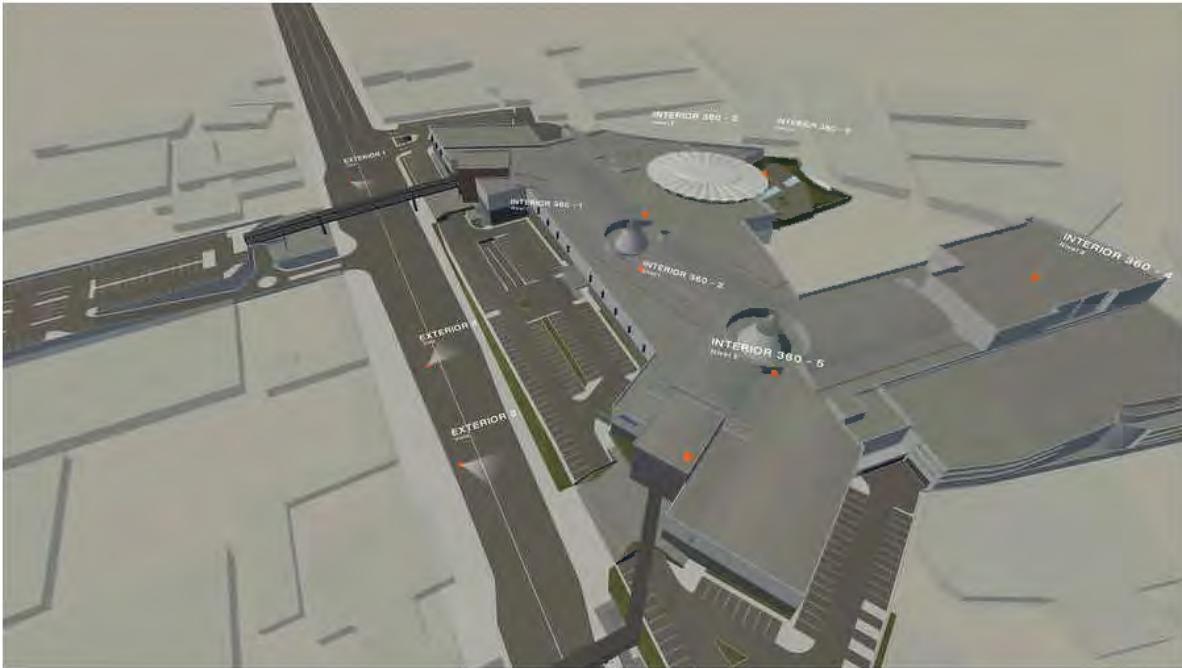
Esta localización también permite la conexión con otra vía de comunicación importante la Autopista Este-Oeste (Carretera de Oro), que conecta con otros municipios principales como Nejapa, Quezaltepeque, Mejicanos y Cojutepeque, en lo cual generará mayor flujo de personas hacia el centro comercial.

Adicionalmente, en el municipio de Apopa existen más de 400 empresas que brindan empleo a casi 10,000 personas, que constituirían un mercado potencial interesante de compradores, para el centro comercial.

De lo señalado en los párrafos anteriores se puede concluir que el proyecto se encuentra en un sitio muy apropiado para el uso planeado, en un área eminentemente comercial y empresarial.

Para ayudar a tener una mejor visualización del proyecto, en la página siguiente se presenta una imagen digital del centro comercial a construirse, en la cual puede apreciarse en la parte superior izquierda, el parqueo que se construirá en el terreno este, donde se ve, además, uno de los extremos de la pasarela sur y el acceso al túnel que conectará ambos terrenos.

IMAGEN DIGITAL DE PLAZA MUNDO APOPA



2.3 Análisis del mercado meta

En la siguiente imagen se puede observar la zona de influencia directa y ampliada que tendrá Plaza Mundo Apopa.

Zona de Influencia



Fuente: Elaboración Propia - Marketing Plus

Municipios que comprende la zona de influencia

Zona de influencia directa:

Apopa

Zona de influencia ampliada:

Aguilares

Guazapa

Quezaltepeque

Nejapa

Ciudad Delgado

Lourdes

Total

En el Municipio de Apopa se localiza un buen número de fábricas que se dedican a los textiles, como INSINCA y algunas maquilas, a la fabricación de productos metálicos y productos químicos, así como empresas de distribución equipo industrial, entre otras.

Por otra parte, ya hay presencia en la zona de otros centros comerciales como PeriPlaza Apopa y PeriCentro Apopa, que aunque de tamaño bastante menor que el del nuevo proyecto, van dirigidos al mismo segmento de mercado objetivo, lo que viene a confirmar que la zona tiene potencial para el desarrollo de centros comerciales con características similares a las que ofrecerá Plaza Mundo Apopa: modernidad, seguridad, parqueo y área de sano esparcimiento.

En la realización del estudio, inicialmente se determinó que el centro comercial atendería principalmente a los residentes de la zona; sin embargo, existe un buen potencial de tráfico adicional gracias, por una parte, a los empleados de las empresas ubicadas en la zona, así como, por otra parte a visitantes que van de paso en sus rutas.

En la siguiente imagen se puede observar el mercado potencial existente, tanto en el Municipio de Apopa, como en los municipios aledaños.

PRINCIPALES INDICADORES DE TRAFICO POTENCIAL ZONA DE INFLUENCIA PLAZA MUNDO APOPA

	 Población de los Municipios:	 Cantidad de Empresas:	 Cantidad de Empleados:	 Promedio de tráfico diario:
Zona de influencia directa:				
Apopa	185,073	406	9,170	46,036
Zona de influencia ampliada:				
Aguilares	24,053	103	2,087	21,177
Guazapa	26,957	43	548	19,661
Quezaltepeque	57,929	184	2,538	25,661
Nejapa	33,284	55	820	93,395
Ciudad Delgado	128,012	292	3,701	20,410
Lourdes	139,814	N/A	N/A	25,017
Total	595,122	1,083	18,864	225,696

Fuente: Acceso a información ISSS

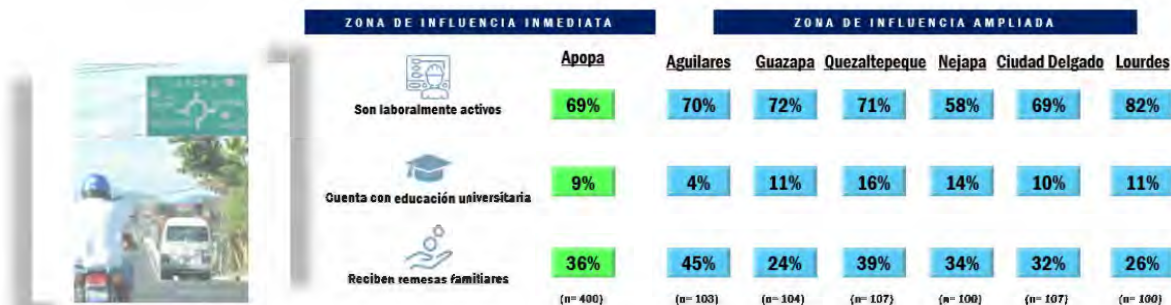
Fuente: Informe Sección de Tráfico de MOP

Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017

Más de 6 de cada 10 residentes de las zonas de influencia del centro comercial son económicamente activos, aproximadamente el 40%, perciben ingresos mensuales provenientes de remesas y más de la mitad de los entrevistados en estos municipios, completaron sus estudios de Bachillerato.

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS ZONA DE INFLUENCIA PLAZA MUNDO APOPA

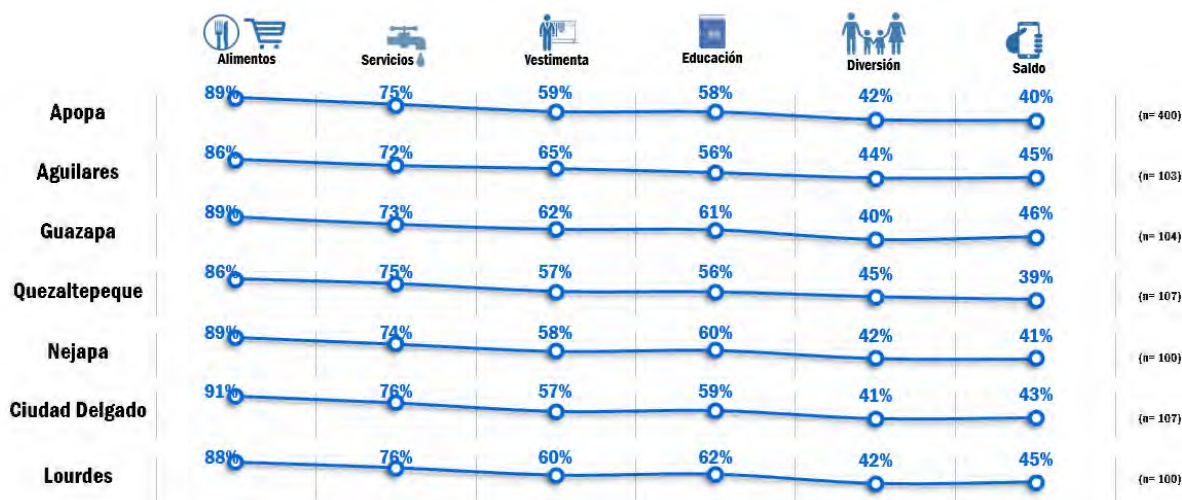
A nivel general, la distribución por géneros en los 7 municipios consultados fue la siguiente:



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017

Los restaurantes/comidas, supermercado, bancos y tiendas de ropa son las categorías de establecimientos comerciales en los que invierte principalmente sus ingresos, la población de la zona de influencia del proyecto inmobiliario, los cuales podrán encontrarse en Plaza Mundo Apopa.

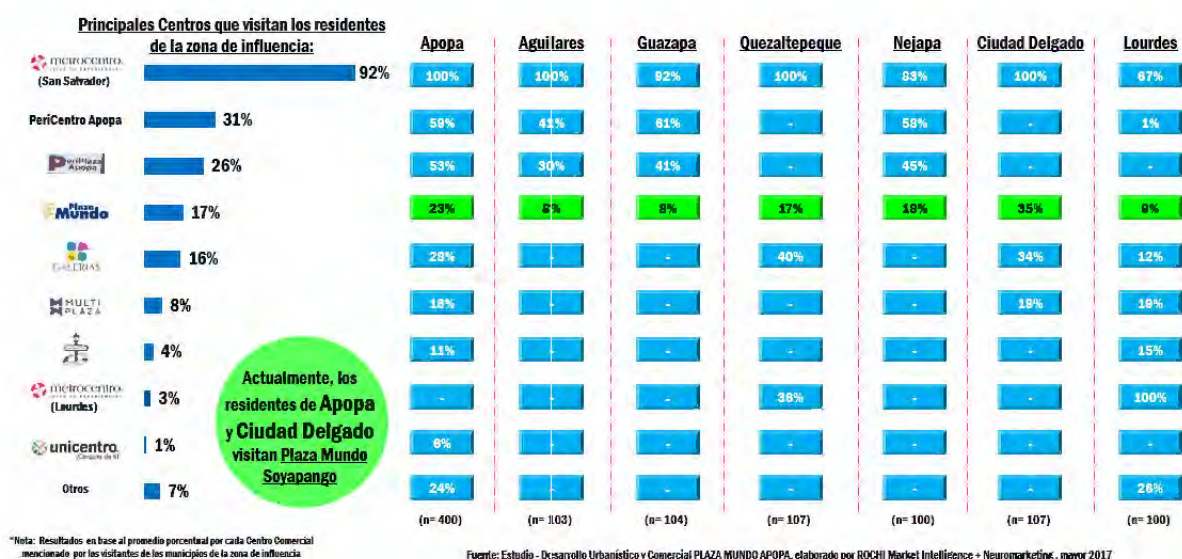
HÁBITOS DE COMPRA DEL MERCADO OBJETIVO ZONA DE INFLUENCIA PLAZA MUNDO APOPA



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017

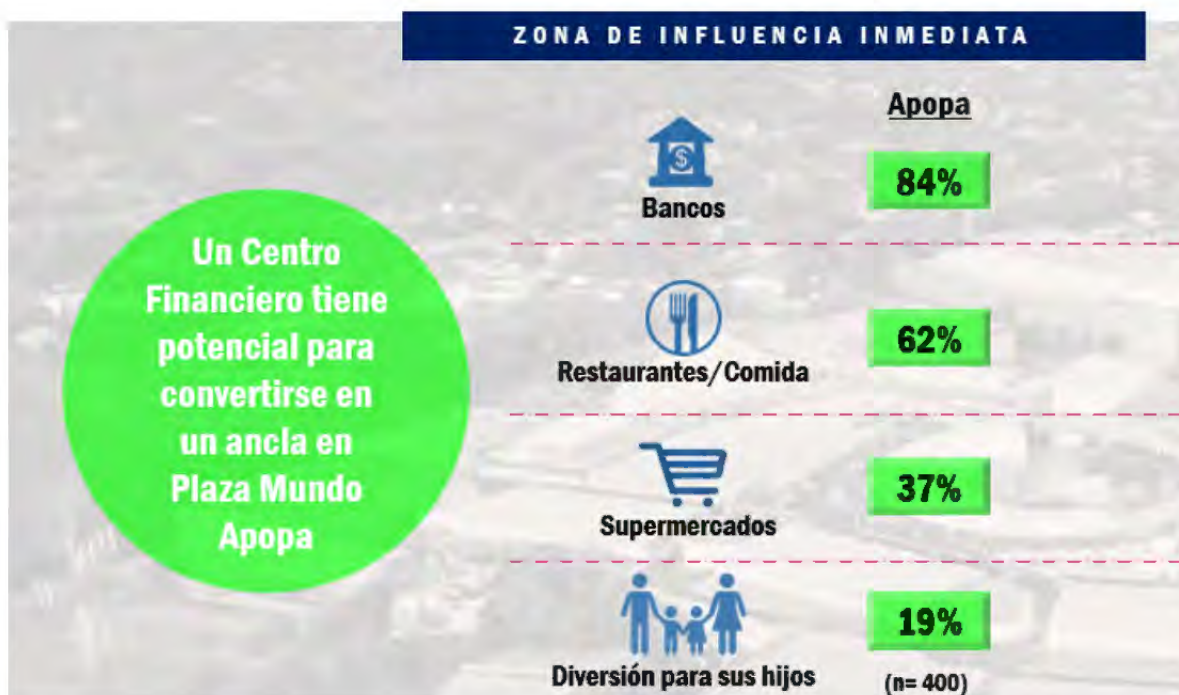
Otros de los hallazgos del estudio es que los centros comerciales existentes de la zona de influencia directa y ampliada, no cuentan con las dimensiones ni la mezcla comercial que Metrocentro, que sería el principal competidor de Plaza Mundo Apopa, ofrece. La oferta de Plaza Mundo Apopa, responderá a las necesidades de los residentes en cercanía de sus hogares y lugares de trabajo.

CENTROS COMERCIALES MAS VISITADOS POR EL MERCADO META



Los bancos, los restaurantes y los supermercados, son los principales comercios por los que visitan los centros comerciales.

COMERCIOS MAS VISITADOS POR EL MERCADO META



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017.

Al incluir la zona de influencia ampliada, el estudio elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, de mayo 2017, concluye que las preferencias se mantienen para los municipios de Aguilares, Guazapa, Quezaltepeque, Nejapa, Ciudad Delgado y Lourdes.

También, se observó que más de la mitad de los residentes de la zona visitan centros comerciales al menos 1 vez al mes.

Plaza Mundo Apopa, desde ya cuenta con la aceptación y sentido de pertenencia de los residentes de la zona de influencia directa: 8 de cada 10 residentes de Apopa manifestaron que realizarían sus compras principalmente en este centro comercial. La población de los municipios de Aguilares, Guazapa y Nejapa señalaron que Plaza Mundo Apopa se convertiría en su principal destino de compras. Lo anterior, de acuerdo al estudio antes mencionado.

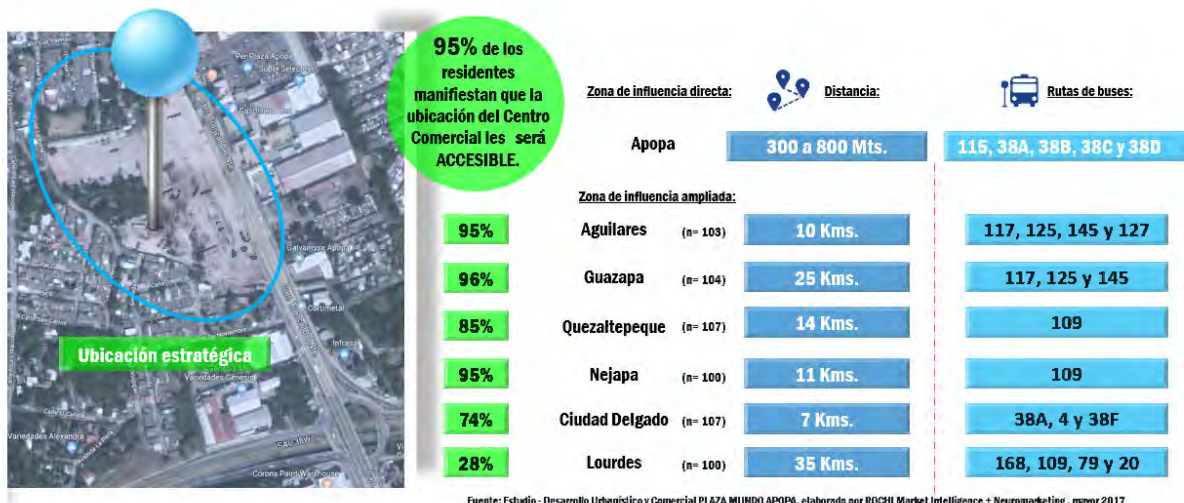
A continuación, se presentan las conclusiones de aceptación e interés de los residentes de la zona.

ACEPTACIÓN E INTERÉS DE LOS RESIDENTES ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA Y ZONA AMPLIADA



La ubicación estratégica del centro comercial es atractiva y de beneficio para los residentes de la zona. Actualmente, los residentes de las zonas de influencia directa y ampliada visitan los centros comerciales en Apopa; sin embargo, todos manifestaron visitar otros centros comerciales retirados de sus lugares de residencia, ubicados principalmente en San Salvador. El 95% de los residentes manifestaron que la ubicación del centro comercial les sería accesible.

ACCESIBILIDAD DE PLAZA MUNDO APOPA



En el estudio de Rochi, al realizar una entrevista a 400 residentes del municipio de Apopa se les preguntó: “Si Plaza Mundo estuviera en Apopa, sobre la Troncal del Norte, frente a Peri Plaza Apopa, ¿Dígame con cuáles frases de las que le voy a mencionar estaría de acuerdo o en desacuerdo?” y los resultados obtenidos fueron los siguientes:

VALIDACION DEL CONCEPTO CON LOS RESIDENTES DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA

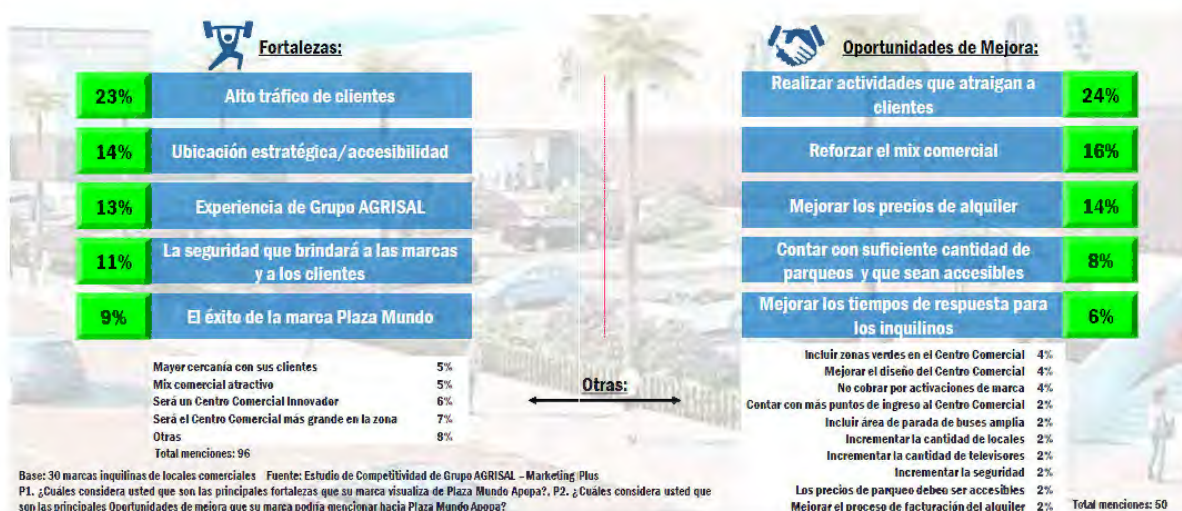


Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017.

Las marcas inquilinas visualizan que Plaza Mundo Apopa tendrá mucho tráfico de clientes, debido a su ubicación. Sin embargo consideran que el Centro Comercial

deberá realizar actividades y ofrecer una buena mezcla comercial para mantener la afluencia de visitantes.

FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES DE MEJORA DE PLAZA MUNDO APOPA



2.4 Sensibilidad de precios y estimación de la demanda

Para realizar un análisis congruente con la realidad del proyecto y el entorno económico, se consideran los siguientes aspectos:

- Se asume que la muestra para el segmento es representativa de la demanda de futuros clientes de Plaza Mundo Apopa. Por tanto, se toma el porcentaje de cantidad demandada, como la proporción de ocupación a lograr.
- Para asegurar la fortaleza de los datos de cantidad demandada, solo se tomaron en cuenta las respuestas de aquellas empresas que mostraban genuino interés en formar parte del proyecto; haciendo referencia a la disposición de pago e interés de alquiler, de un espacio en Plaza Mundo Apopa.
- Se contrastan las preferencias en precios, con valores observados, de acuerdo con la sugerencia del cliente y midiendo los rangos de alquiler para garantizar congruencia con el entorno nacional y local.
- Para determinar la población objetivo, se consultó el documento “Estado Actual de los Ingresos”, de la Comisión de Política Fiscal Integral del Ministerio de Hacienda. En este se ocupan los datos proporcionados por el Ministerio de Hacienda y BCR 2018.

Para la estimación de la demanda se consideró el número de grandes contribuyentes y su aportación tributaria, del reporte de ingresos tributarios del Ministerio de Hacienda para el año 2018. Además, se considera la concentración de grandes contribuyentes en los departamentos de San Salvador y La Libertad. Finalmente, se considera el peso promedio en la economía de los sectores Comercio, Hoteles y Restaurantes, Información y Telecomunicaciones y Actividades financieras y de seguros.

ESTIMACION DE LA DEMANDA

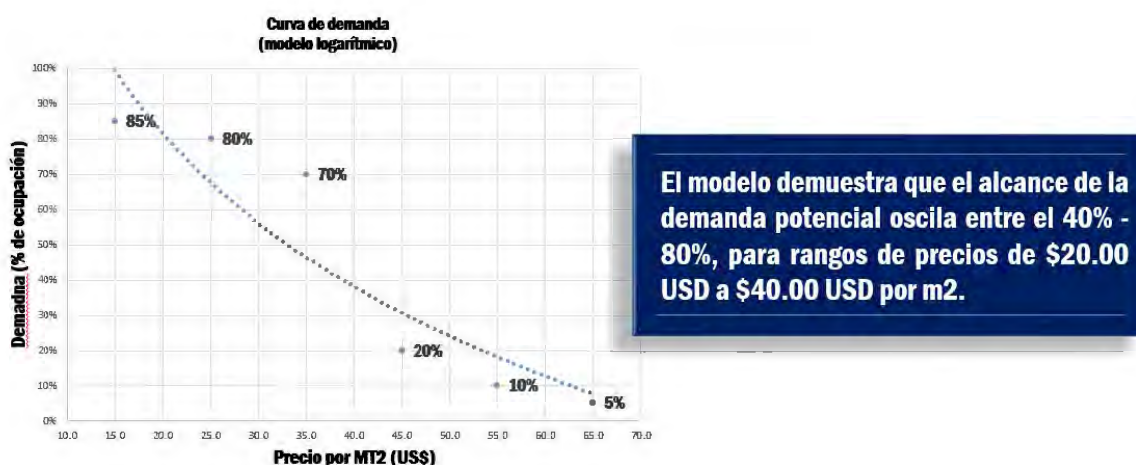


Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ministerio de Hacienda y BCR.

Fuente: Estudio Marketing Plus

2.4.1 Estimación del modelo de la demanda por precios

ESTIMACION DEL MODELO DE LA DEMANDA POR PRECIOS



Fuente: Elaboración propia con aplicaciones matemáticas y económicas.

Fuente: Estudio Marketing Plus

2.4.2 Estimación de la demanda – Modelo 1

Utilizando una regresión exponencial ($R^2=0.92$) de alta precisión con sobreajuste, se obtiene el siguiente resultado:

ESTIMACION DEL MODELO DE LA DEMANDA POR PRECIOS – MODELO 1

Precio mt2 (US\$)	Estimación de demanda/ocupación			
	2019	2020	2021	2022
20.0	238	243	248	253
21.0	223	227	232	237
22.0	210	214	218	223
23.0	197	201	205	209
24.0	186	190	194	197
25.0	174	177	181	185
30.0	128	131	133	136
35.0	94	96	98	100
40.0	69	70	72	73
45.0	50	51	52	53
50.0	37	38	38	39
55.0	27	28	28	29
60.0	20	20	21	21
65.0	15	15	16	16

Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por M2 + mantenimiento).

Considerando la población objetivo de **247** empresas estén interesados en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa, se aplica una ecuación de demanda que:

Si el metro cuadrado tuviera un costo de \$30.00 USD, la demanda estimada será de 128 empresas interesadas en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa.

Fuente: Estudio Marketing Plus

2.4.3 Estimación de la demanda – Modelo 2

Utilizando un modelo logarítmico ($R^2=0.82$), que reduce el sobreajuste se obtiene el siguiente resultado:

ESTIMACION DEL MODELO DE LA DEMANDA POR PRECIOS – MODELO 2

Precio mt2 (US\$)	Estimación de demanda/ocupación			
	2019	2020	2021	2022
20.0	201	205	209	213
21.0	194	198	202	206
22.0	187	191	195	198
23.0	180	184	187	191
24.0	173	176	180	184
25.0	167	170	174	177
30.0	139	142	145	148
35.0	115	117	120	122
40.0	94	96	98	100
45.0	76	78	79	81
50.0	59	60	61	63
55.0	45	46	47	48
60.0	31	32	32	33
65.0	19	19	20	20

Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por M2 + mantenimiento).

El modelo no es viable, no presenta demanda en los rangos más altos de precio

Considerando la población objetivo de **247** empresas estén interesados en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa, se aplica una ecuación de demanda que:

Si el metro cuadrado tuviera un costo de \$30.00 USD, la demanda estimada será de 139 empresas interesadas en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa.

Fuente: Estudio Marketing Plus

En los hallazgos de la estimación de la demanda se observa un comportamiento normal de la curva de demanda, que entre más alto sea el precio de alquiler por metro cuadrado, la cantidad demandada disminuirá de acuerdo a la población objetivo.

El modelo 1 que es el más preciso, muestra que aún en la media del precio promedio del mercado (\$30.00), existe una cantidad considerable de interesados (128 empresas), que cumplen el perfil para alquilar un local en el centro comercial.

Se confirmó que el proyecto es viable desde el punto de vista del mercado, puesto que muestra una alta aceptación del concepto y una alta demanda potencial de empresas interesadas.

El alquiler de los locales comerciales en Plaza Mundo Apopa se estipula por m², útil y lleva aparejado un cobro en concepto de mantenimiento de áreas comunes (MAC). 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 Marketing Plus. El cobro por mantenimiento de áreas comunes será igual para todos los tipos de clientes.

El monto del alquiler mensual por m² para el primer año, que en promedio se cobrará a cada tipo de cliente, se presenta en el cuadro siguiente.

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

Cliente	Alquiler
Puntos Destino	2.00
Locales Comerciales	28.00
Bancos	30.00
Locales de Comida	46.00
Anclas	9.00

Fuente: Elaboración propia

Es importante señalar que el precio por metro cuadrado de Plaza Mundo Apopa está dentro del rango de precios promedio, muy similar a los que actualmente cobran en los centros comerciales competidores. En el caso de los alquileres de los locales de comida, que pareciera ser bastante más alto que los de los otros, debe acotarse que esto es totalmente normal, ya que dichos locales disfrutan de un área común, la plaza de comidas, que es de grandes dimensiones y dispone de sillas y mesas, pantallas de televisión y área de entretenimiento infantil, por la que no pagan ningún alquiler adicional.

Actualmente, en los centros comerciales los precios por m² más altos, los pagan las marcas, por espacios inferiores a los 60 m². Los alquileres para locales de Restaurantes/Comida, figuran en el orden de los \$30.00 a \$40.00 por m², sin

disponer de una plaza de comida con los atractivos y la ubicación estratégica de Plaza Mundo Apopa.

Cabe mencionar que todas las marcas manifestaron que han aceptado pagar los precios por m² en los centros comerciales, de acuerdo con el beneficio percibido en cuanto a tráfico de clientes y exposición de sus marcas.

PRECIOS DE ALQUILER EN CENTROS COMERCIALES COMPETENCIA



Al igual que los de la competencia, los precios por m² en Plaza Mundo Apopa son competitivos, ubicándose principalmente entre el rango de precios entre \$20.00 a más de \$40.00. La fijación final de los precios de alquiler, está sujeto a una negociación al igual que el resto de competidores, de acuerdo con la ubicación estratégica de los locales y otros factores.

COMPARATIVO COMPETENCIA NUMERO DE LOCALES Y PRECIOS DE ALQUILER

Dantidad de Locales:	Locales 305 Kioscos 45	Locales 130 Kioscos 28	Locales 11	Locales 41 Kioscos 3	Locales 52 Kioscos 3	Locales 28 Kioscos 4	Locales 110 Kiosco 25	Locales 27 Kiosco 3
Precio Mensual de Alquiler por M2:	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento y publicidad (\$4.50 USD) + IVA • 1 tarjeta de estacionamiento gratis (Tarjetas extra \$30.00 USD mensuales)	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento y publicidad (\$4.50 USD) + IVA • 1 tarjeta de estacionamiento gratis (Tarjetas extra \$30.00 USD mensuales)	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento + IVA	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento + IVA	Menos de \$20.00 USD hasta \$30.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento + IVA	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento + IVA	Entre \$20.00 USD - \$40.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento + IVA	Menos de \$20.00 USD hasta \$40.00 USD + IVA No incluye: • Cuota de mantenimiento y publicidad (\$3.00 USD) + IVA

*Nota: las plazas de duración de locales en centros comerciales, oscilan principalmente entre los 3 a 5 años.

Fuente: Estudio de Competitividad de Plaza Mundo Apopa - Marketing Plus

Es importante señalar en este punto, que no ha sido necesario esperar que el proyecto inmobiliario haya sido terminado para comenzar a colocar los locales comerciales; de hecho, al 15 de junio de 2019, su comercialización llevaba un avance de un 60% del área alquilable total.

2.5 Análisis de la competencia

El estudio de mercado realizado por la empresa Marketing Plus, identificó los centros comerciales que, por sus características, competirían de manera directa con Plaza Mundo Apopa.

En el cuadro siguiente se enumeran, los principales centros comerciales que constituirían la competencia más importante para Plaza Mundo Apopa, de donde se puede concluir que existe una similitud entre el precio de la oferta actual y los precios que ofrecerá el proyecto.

INDICADORES COMPARATIVOS DE CENTROS COMERCIALES COMPETENCIA DIRECTA DE PLAZA MUNDO APOPA

Comparativa Centros Comerciales								
Centro comercial / Items	metrocentro (SAN JOSE, SAN CARLOS)	metrocentro (SAN JOSE, SAN CARLOS)	PLAZA MEGACON	PeriPlaza Apopa	PeriCentro Apopa	EL ENCUENTRO PLAZA COMERCIAL JOJOA	GALERIAS	MALL COMERCIAL
Permanencia	De 1.5 a 3 horas	De 20 min. a 1.5 horas	De 10 a 45 minutos	De 15 min. a 1 hora	De 15 min. a 45 min	De 15 min. a 1 hora	De 45 min. a 2.5 horas	De 45 min. a 2 horas
Afluencia	T.B: 1.8 millones T.A: 2.4 millones de visitas al mes	Fin de semana: 17,000 Semana: 7,000	-	-	-	-	750,000 visitas al mes	-
Extensión	240,000 m ²	16,000 m ² (Área rentable)	-	-	-	5,900 m ²	115,000 m ² Área rentable 32,000 m ²	16,702 m ² 20% de este espacio es área verde 7,600 m ² Área rentable
Parqueo	2,618	240	124	202	225	178	834	410
Locales	Locales 305 Kioscos 45	Locales 130 Kioscos 28	Locales 11	Locales 41 Kioscos 3	Locales 52 Kioscos 3	Locales 26 Kioscos 4	Locales 110 Kiosco 25	Locales 27 Kiosco 3
Alquiler	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD	Menos de \$20.00 USD hasta \$30.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$40.00 USD	Menos de \$20.00 USD hasta \$40.00 USD
Locales Ancla	Super Selectos Cinemark SIMAN	La Despensa de Don Juan Pollo Campero	Texaco Cancha de Fútbol rápido	Pollo Campero Burger King Papa Johns	Super Selectos Banco Agrícola Little Caesars	Super Selectos Banco Promérica McDonald's	SIMAN Cinepolis ANDA	Super Selectos Nautiuss Fitness Center Cervecería

Publicidad en diferentes medios y modalidades, organización de eventos y capacitaciones, son los principales valores agregados que les brindan los desarrolladores de otros Centros Comerciales y que, de acuerdo con la investigación realizada, son sumamente apreciados por los arrendatarios.

PRINCIPALES VALORES AGREGADOS DE LOS DESARROLLADORES A LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES

Valores agregados ofrecidos por los Centros Comerciales

MARKETING PLUS

Publicidad, Organización de Eventos y Capacitaciones son los **Valores Agregados** que les brindan principalmente los desarrolladores de otros Centros Comerciales.

metrocentro (San Salvador)	metrocentro (Lourdes)	GALERIAS	ENCUENTRO	PeriCentro Apopa	MALL (San Gabriel)	Plaza Integración	PLAZA MERITO	plaza merito
1°) Capacitaciones	1°) Capacitaciones	1°) Acceso a internet	1°) Publicidad	1°) Publicidad	1°) Publicidad	1°) Capacitaciones	Ninguno	1°) Ventas de pasillo
2°) Acceso a internet	2°) Publicidad	2°) Eventos	2°) Eventos	2°) Eventos	2°) Ventas de pasillo	2°) Eventos		2°) Publicidad
3°) Publicidad	3°) Mercadeo	3°) Publicidad	3°) Mercadeo	3°) Mantenimiento de aire acondicionado	3°) Acceso a Internet	3°) Publicidad		3°) Eventos
4°) Eventos	4°) Acceso a internet	4°) Asesores de vitrinas	4°) Acceso a internet	4°) Mercadeo	4°) Capacitaciones	4°) Mercadeo		
5°) Mercadeo	5°) Eventos	5°) Capacitaciones	5°) Capacitaciones		5°) Eventos	5°) Seguridad		
Total menciones: 42	Total menciones: 25	Total menciones: 11	Total menciones: 14	Total menciones: 9	Total menciones: 13	Total menciones: 9		Total menciones: 5

Base: 30 marcas inquilinas de locales comerciales

PS. Actualmente, podría mencionarse 3 valores agregados que los centros comerciales en los que mencionó que tiene contratados locales comerciales, por ejemplo: ¿Mercadeo, capacitaciones a su personal, ventas de pasillo, eventos, diseñadores de vitrinas, acceso a internet o cualquier otro por el cual su marca no tenga que pagar mensualmente le ofrecen actualmente?

Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL - Marketing Plus

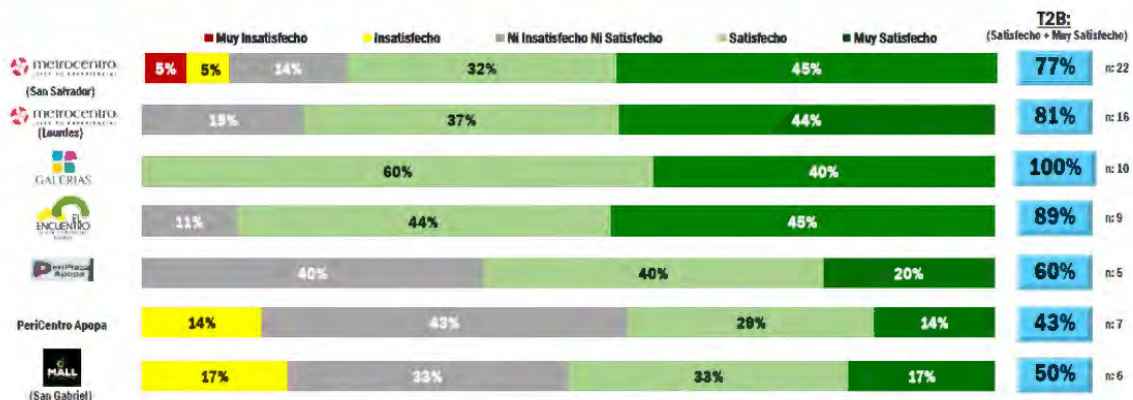
En general, la satisfacción general con todos los Centros Comerciales asciende en promedio a 71%, en cuanto a las ventas generadas en sus locales. Los inquilinos manifiestan sus mayores niveles de satisfacción con sus locales ubicados en Galerías (100%), El Encuentro (89%) y Metrocentro Lourdes (81%).

SATISFACCIÓN POR VENTAS DE LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES

Satisfacción con el desempeño de las ventas en Centros Comerciales

MARKETING PLUS

En general, la satisfacción general con todos los Centros Comerciales asciende en promedio a 71%, en cuanto a las ventas generadas en sus locales. Los inquilinos manifiestan sus mayores niveles de satisfacción de sus locales ubicados en: Galerías (100%), El Encuentro (89%) y Metrocentro Lourdes (81%).



*Nota: No se han graficado los resultados para Plaza Integración y Plaza Merito por haber obtenido solo 1 mención

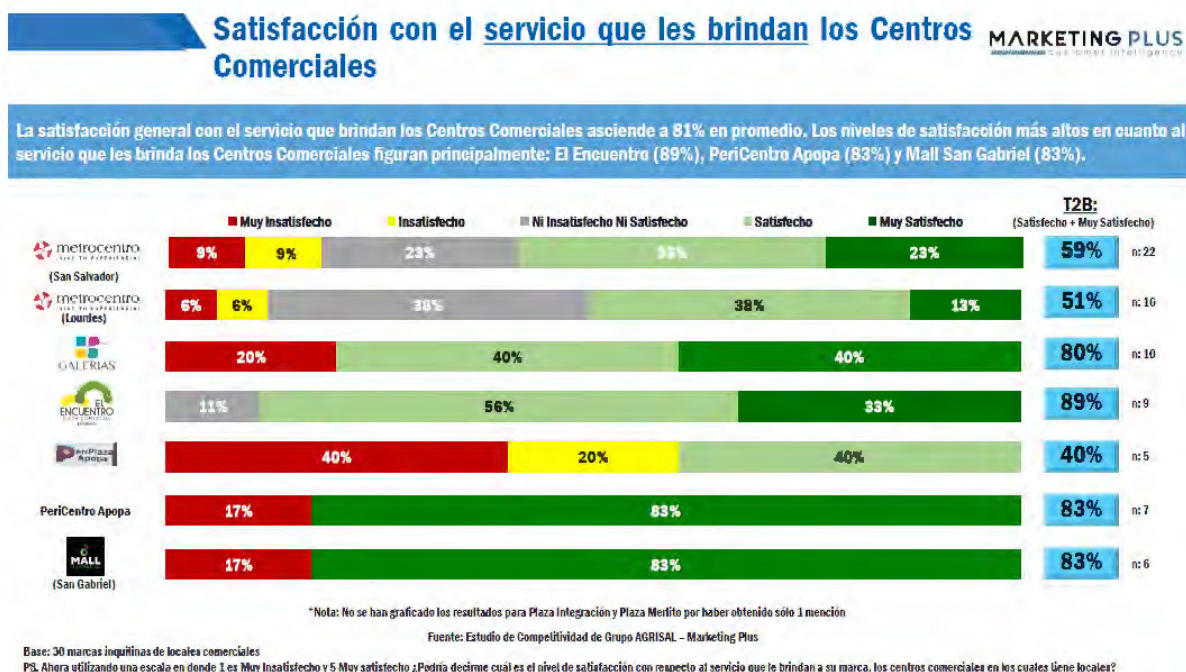
Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL - Marketing Plus

Base: 30 marcas inquilinas de locales comerciales

P7. Ahora utilizando una escala en donde 1 es Muy Insatisfecho y 5 Muy satisfecho ¿Podría decirme cuál es el nivel de satisfacción de su marca con respecto al desempeño en ventas de sus tiendas en los centros comerciales en los cuales tiene locales?

La satisfacción general con el servicio que brindan los Centros Comerciales asciende a 81% en promedio. Los niveles de satisfacción más altos se encontraron en los Centros Comerciales El Encuentro (89%), PeriCentro Apopa (83%) y Mall San Gabriel (83%).

SATISFACCIÓN POR SERVICIO DE LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES



De lo anterior, se puede concluir que Grupo Roble, con su marca Metrocentro, encabeza la lista de competidores comerciales de DEICE, en los cuales las marcas tienen contratados la mayor cantidad de locales, seguido por SIMCO, con Galerías, que se ubica como el segundo competidor más importante.

Asimismo, 7 de cada 10 inquilinos declaran pagar entre \$20.00/ m² y \$30.00/m², por sus locales, incluidos Metrocentro y Galerías.

La absorción en un proyecto inmobiliario como un centro comercial, se comporta diferente a uno de oficinas o de vivienda, pues normalmente no requiere mucho tiempo para su comercialización. En el caso de Plaza Mundo Apopa, la comercialización de sus locales se encuentra muy avanzada, como se señaló anteriormente, considerando que aún faltan unos 10 meses para su apertura.

El avance en su comercialización oscila entre 8% a 10% mensual. Se espera abrir en abril de 2020 con al menos un 96% de su área alquilable, absorbida.

Plaza Mundo Apopa absorberá un 12% de marcas que han decidido reubicar sus tiendas y un 88%, por parte de comercios en Plaza Mundo Soyapango que han decidido realizar una expansión de operaciones de algunas marcas y de otras que abrirán por primera vez un local comercial.

Para complementar aún más la capacidad de absorción que tendrá Plaza Mundo Apopa, se puede considerar también la ocupación actual en los centros comerciales

que son competencia directa, dónde se observa que en su mayoría están al 100% de ocupación. Lo anterior permite inferir que hay espacio para nuevos metros cuadrados de alquiler en el mercado.

OCUPACION ESTIMADA Y LOCALES VACANTES A JUNIO DE 2019 CENTROS COMERCIALES COMPETENCIA

Centro Comercial	Ocupación Estimada	Locales Vacantes
Metrocentro San Salvador	95%	5%
Metrocentro Lourdes	100%	0%
PeriPlaza Apopa	90%	10%
PeriCentro Apopa	100%	0%
El Encuentro Lourdes	100%	0%
Galerías	100%	0%
Mall San Gabriel	70%	30%

Fuente: Elaboración propia con base en el estudio – Mystery Shopper por Marketing Plus

Actualmente, Plaza Mundo Soyapango posee un grupo de 30 marcas que han decidido contratar locales comerciales en el nuevo centro comercial Plaza Mundo Apopa, entre ellas: Multicinema, RAF, Mike Mike, Tigo, Pizza Hut, ADOC, Buffalo Wings y otras. De estas, más del 33% tiene presencia en los principales competidores: Metrocentro San Salvador, Metrocentro Lourdes y Galerías.

2.6 Pautas para la comercialización y venta del proyecto

La empresa Marketing Plus evaluó el proceso de comercialización que el equipo de DEICE ha venido realizando, mediante abordaje directo a clientes reales que ya cuentan con locales en Plaza Mundo Soyapango, previa una preselección.

EVALUACIÓN DE LA COMERCIALIZACIÓN POR LOS CLIENTES



Base: 21 marcas inquilinas de locales comerciales en Plaza Mundo Soyapango

P14. De acuerdo a su experiencia ¿Cómo califica la labor de comercialización de Plaza Mundo Apopa por el equipo de Grupo AGRISAL? P14.1 ¿Por qué razones usted brindó esa calificación (MENCIONAR RESPUESTA DE P14) a la labor de comercialización de Plaza Mundo Apopa de Grupo AGRISAL?

Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL – Marketing Plus

En resumen, todos los inquilinos consideran que el equipo de DEICE se ha desempeñado excelentemente hasta la fecha, comercializando Plaza Mundo Apopa, ya que siempre toman en cuenta a sus clientes, planifican muy bien sus proyectos, son abiertos para negociar precios y sus procesos de contratación son ágiles.

Durante el segundo semestre de 2018, previa pre-calificación de clientes, colocó el 17% del total de m² alquilables, habiendo sido los primeros invitados, los clientes actuales de Plaza Mundo Soyapango.

A partir de febrero de 2019, se retomó la comercialización, cuyo avance ha venido entre 8% a 10% mensual y para mediados de junio de 2019, ya se tiene colocado el 60% de los m² alquilables del proyecto. Se proyecta que para abril de 2020 se tenga al menos un 96% de locales contratados.

Es importante mencionar que los precios por m² del proyecto, son los mismos que están vigentes en Plaza Mundo Soyapango.

2.7 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 DEICE considere las siguientes oportunidades de mejora identificadas en el estudio de competitividad de Plaza Mundo Apopa, elaborado por Marketing Plus: 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.

Los resultados del NPS (Net Promoter Score) realizado por Marketing Plus, donde los clientes actuales (inquilinos Plaza Mundo Soyapango) evalúan su nivel de satisfacción como clientes y su nivel de recomendación a personas externas tuvo un resultado del 69%, lo que indica que DEICE debe continuar trabajando para que sus inquilinos los evalúen mejor y se conviertan en promotores.

Los locales comerciales de DEICE no cuentan con ningún detractor, lo cual demuestra que es una desarrolladora reconocida y valorada por las marcas inquilinas, quienes de acuerdo a su experiencia en Plaza Mundo Soyapango, decidieron estar presentes en Plaza Mundo Apopa. Sin embargo, es importante mencionar que se deben incrementar los niveles de seguridad, continuar con la generación de tráfico de personas y agilizar los tiempos de mantenimiento.

Adicionalmente, es importante para reducir el riesgo, monitorear periódicamente las actividades y futuras inversiones que pudieran realizar los centros comerciales más cercanos a Plaza Mundo Apopa, entre ellos Peri Plaza Apopa y PeriCentro Apopa, con el objetivo de implementar estrategias de mercadeo oportunamente.

Finalmente, se debe considerar que en los municipios que alimentarán el flujo de personas y consumo al centro comercial, 4 de cada 10 residentes reciben remesas, éstas, en su mayoría son destinadas al consumo, por lo que, políticas migratorias como las que actualmente implementa el gobierno de Estados Unidos, podrían

afectar negativamente el desempeño del centro comercial. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el 70% de los residentes son laboralmente activos, lo cual viene a paliar este riesgo.

2.8 Conclusiones

Del contenido de este capítulo se puede concluir que el centro comercial Plaza Mundo Apopa 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 Plaza Mundo Apopa viene a complementar la oferta de este tipo de complejos comerciales, por su ubicación, tráfico de clientes, seguridad y precio por m². Estas características han tenido como base las preferencias manifestadas por las 30 marcas, inquilinos de locales comerciales, que menciona en el estudio, Marketing Plus.

Asimismo, los inquilinos de Plaza Mundo Soyapango que han sido invitados contratarán locales en Plaza Mundo Apopa. De las colocaciones actuales, 7 de cada 10 marcas cuentan con experiencia como inquilinos de DEICE y manifestaron altos niveles de satisfacción en su experiencia, ya que consideran que DEICE busca el crecimiento en conjunto. De estos clientes futuros confirmados, también 7 de cada 10 expandirán los locales de su marca, 2 de cada 10 marcas abrirán su primer local, 1 de cada 10 reubicarán sus locales.

La mayor parte de la población, en promedio 7 de cada 10 residentes en la zona de influencia del proyecto, son económicamente activos y aproximadamente 4 de cada 10 son receptores de remesas y los principales destinos de sus gastos son alimentación, servicios y vestuario, componentes importantes de la oferta de los inquilinos de Plaza Mundo Apopa.

La mayoría de los residentes en la zona de influencia, visitan centros comerciales, al menos una vez al mes, principalmente Metrocentro San Salvador, PeriCentro Apopa y PeriPlaza Apopa, en su orden y la mayoría de la población de la zona, manifestó que visitan principalmente los centros comerciales por bancos, restaurantes y supermercados.

Al 95% de los residentes de Apopa les gusta el concepto que Plaza Mundo Apopa propone y 8 de cada 10 residentes, manifestaron que realizarían la mayoría de sus compras en este centro comercial. De forma similar se manifestaron los residentes de los municipios de Aguilares, Guazapa y Nejapa.

En general, 8 de cada 10 residentes en la zona de influencia, manifestaron que la ubicación de Plaza Mundo Apopa será accesible para visitarla y 9 de cada 10 residentes de Apopa, manifestaron que se sentirían orgullosos de contar con un centro comercial como Plaza Mundo Apopa en su municipio.

El interés de antiguos clientes de DEICE en contratar locales en Plaza Mundo Apopa, valida el atractivo del potencial comercial y el impacto positivo que puede generar el proyecto, en el desarrollo de la zona y en la economía.

Las marcas que han decidido contratar locales en el Plaza Mundo Apopa lo han hecho principalmente con base en: 1) El alto tráfico de clientes que esperan lograr; 2) La ubicación estratégica y accesible del proyecto; 3) La experiencia de Grupo AGRISAL; 4) La seguridad que brindarán a los inquilinos y a sus clientes; y, 5) El éxito de la marca Plaza Mundo Soyapango.

Los residentes de la zona de influencia esperan que la mezcla comercial de Plaza Mundo Apopa incluya: 1) DUICentro; 2) Supermercado; 3) Escuela de idiomas; 4) Restaurantes; y, 5) Farmacia del ISSS.

Las marcas que estarán presentes en Plaza Mundo Apopa, ya comienzan a conformar la mezcla comercial, que la población residente de la zona de influencia espera que se ofrezca.

Grupo Roble con su marca Metrocentro encabeza la lista de competidores comerciales de Plaza Mundo Apopa, seguido de SIMCO con Galerías, ambos competidores con la característica de tener ocupaciones mínimas del 95%.

A nivel general, los inquilinos toman la decisión de contratar locales en los centros comerciales principalmente por las razones siguientes: 1) Tráfico; 2) Ubicación; y, 3) Seguridad, características que son parte importante de la oferta de Plaza Mundo Apopa.

Finalmente, la absorción neta para el caso de Plaza Mundo Apopa se ha generado positivamente, ya que la comercialización de sus locales se encuentra avanzada (60% al mes de Junio de 2019) y se espera abrir en Abril 2020 con un mínimo del 96% de los m² disponibles, ya contratados al momento de su apertura.

3. 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 Vappor, S.A. de C.V.

3.1 Selección de la compañía constructora

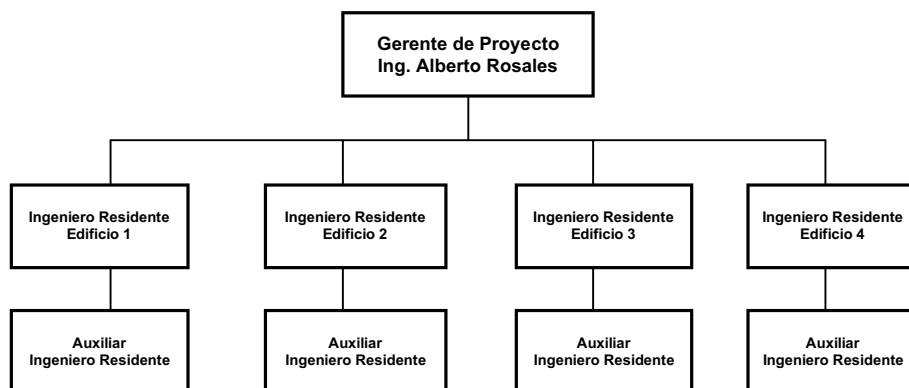
Tomando en consideración la magnitud del proyecto y la complejidad que implican los diferentes componentes del mismo: los cinco edificios del centro comercial, el edificio de estacionamientos, el túnel de conexión y las dos pasarelas, se requería de una empresa constructora con experiencia exitosa comprobable, en el desarrollo de edificaciones similares.

Los criterios principales utilizados para evaluar la idoneidad de las empresas consideradas para construir Plaza Mundo Apopa, incluyen los siguientes:

- Experiencia en la construcción de proyectos similares.
- Curriculum Vitae de los principales profesionales de que dispondrían para el proyecto.
- Disponibilidad de los equipos y la maquinaria, requeridos para ejecutar la construcción de Plaza Mundo Apopa de manera eficiente.
- Solidez financiera de las compañías consideradas para acometer el trabajo.
- Experiencia previa en otros proyectos desarrollados por DEICE/Agrisal, con las empresas evaluadas.

Como resultado de la evaluación, se seleccionó a la empresa Construcciones Nabla, S.A. de C.V., para liderar el proceso constructivo de Plaza Mundo Apopa. La firma seleccionada tendrá la organización que se esquematiza a continuación, para la ejecución del proyecto.

ORGANIGRAMA BÁSICO CONSTRUCTORA NABLA PARA LA EJECUCIÓN DE PLAZA MUNDO APOPA



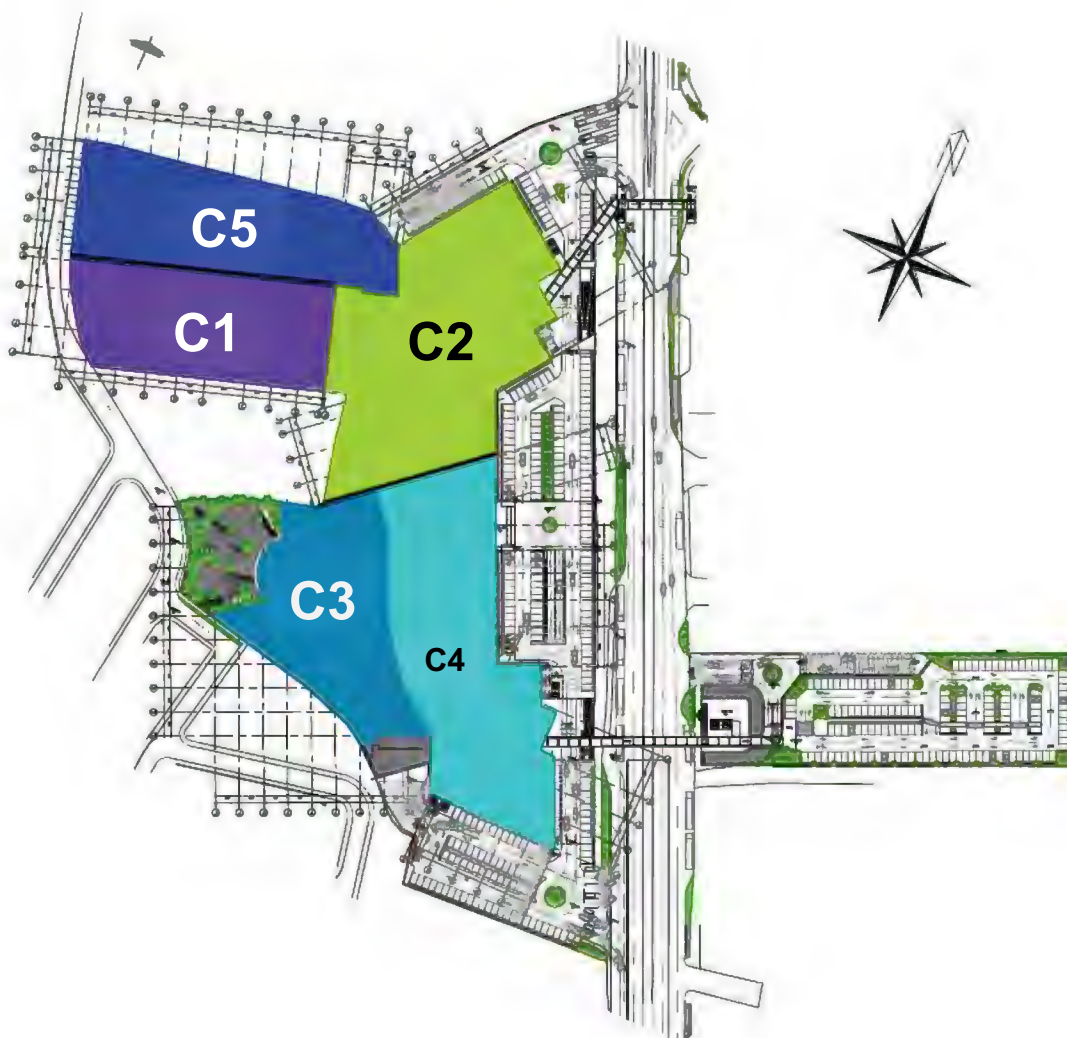
3.2 Áreas de construcción que comprende la oferta

El área total de construcción del proyecto será de 82,240 m² y estará distribuida en cuatro edificios de dos y tres plantas en el centro comercial (edificios C1, C2, C3 y C4), un edificio de 3 pisos para estacionamientos (C5) y varias áreas de estacionamiento no techado a nivel de suelo, en el terreno oeste. En el terreno este se construirá otro estacionamiento no techado a nivel de suelo.

En adición, se construirá un túnel vehicular por debajo de la Carretera Troncal del Norte para conectar ambos terrenos y dos pasarelas peatonales que cruzarán la referida carretera.

En el plano que se presenta a continuación, se puede observar la ubicación de estos edificios, así como la de los estacionamientos a nivel de suelo, tanto los que se construirán en el terreno oeste, como los que se desarrollarán en el terreno de menor tamaño (terreno este), localizado frente al anterior, Carretera Troncal del Norte de por medio. Asimismo, puede verse la ubicación de las dos pasarelas.

PLANO DE UBICACIÓN DE EDIFICIOS Y OTRAS OBRAS A CONSTRUIR



El edificio de estacionamientos (C5) tendrá una capacidad de 369 vehículos y los estacionamientos no techados a nivel de suelo, otros 413 espacios, distribuidos 270 al frente y a un costado del centro comercial y 143 en el terreno este, totalizando 782 espacios para parqueo.

Se considera que esta cantidad de espacios de parqueo es adecuada para brindar comodidad a los visitantes que lleguen en automóvil. No obstante, el edificio de estacionamientos (C5) está diseñado estructural y arquitectónicamente, para adicionar un piso, que podría brindar unos 125 espacios más.

En el cuadro siguiente se presenta el detalle de las áreas que comprenderá Plaza Mundo Apopa, desglosada por área arrendable por tipo de cliente y áreas comunes.

Cuadro T-1
DETALLE DE LAS ÁREAS A CONSTRUIR
(Valores en m²)

Edificio	Áreas Arrendables	Áreas Comunes	Total
Puntos Destino	145		145
Locales Comerciales	15,872		15,872
Locales para Bancos	2,701		2,701
Locales de Comida	944		944
Anclas	8,898		8,898
Pasarelas Norte y Sur		577	
Túnel de Conexión		824	
Área impermeable		44,899	
Otras áreas		7,380	
Total	28,560	53,680	82,240

Para tener una mejor visualización del proyecto, a continuación, se presenta un plano de ubicación por tipo de cliente, zonas de servicio, ubicación del edificio de estacionamientos y de los estacionamientos no techados a nivel de suelo, con que contará Plaza Mundo Apopa.

PLANO DE UBICACIÓN POR TIPO DE CLIENTE ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS



Como puede observarse en el plano anterior, los comercios Ancla están ubicados en los extremos de los pasillos, con el objeto de beneficiar a los otros inquilinos del proyecto, del elevado tráfico que estos comercios generan. En el capítulo anterior, Aspectos de Mercado, se mencionó que Plaza Mundo Apopa contará entre sus Anclas, un supermercado, salas de cine y un almacén por departamentos.

3.3 Programa de construcción

El proceso de construcción inició en el primer trimestre de 2019 y, de acuerdo con el cronograma de la firma Construcciones Nabla, S.A de C.V., que se presenta adelante, la obra estará finalizada a principios del mes de abril de 2020.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN

[illegible]

3.4 Equipamiento

El componente de “Equipamiento”, juega un rol muy importante en un proyecto como Plaza Mundo Apopa. La experiencia de DELCE, como parte del Grupo Agrisal, en la construcción y operación de centros comerciales, constituye un activo muy importante para el éxito, tanto en la ejecución, como en la operación del proyecto.

Es por eso que los proveedores de cada uno de los componentes requeridos, ha sido seleccionado, o será seleccionado oportunamente, de manera muy cuidadosa.

En este proceso ha tenido mucho peso, la experiencia previa que DEICE ha tenido con cada uno de ellos. El desglose en los principales componentes de este rubro, se presenta en el cuadro siguiente.

CLASIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PRINCIPAL

Equipamiento Principal
Climatización y sonido ambiental
Sistemas eléctricos
Sistema hidráulico, sistema de bombeo agua potable, equipamiento contra incendio, red de aguas lluvias
Sistemas de circulación vertical
Sistemas especiales, de control y tecnológicos

3.5 Diseño del proyecto

El diseño del proyecto fue realizado por la firma Taller G, S.A. de C.V., con el apoyo de profesionales especializados en temas específicos. El costo ascendió a \$946,135, que es equivalente aproximadamente, al 2.5% del monto estimado para la construcción, lo cual se considera razonable, dada la magnitud del desarrollo.

3.6 Supervisión de la ejecución del proyecto

La supervisión de un proyecto es parte fundamental para la ejecución exitosa del mismo. Cuando un proyecto tiene la complejidad y el tamaño de Plaza Mundo Apopa, este tema adquiere una gran relevancia.

La supervisión general de la construcción estará a cargo de la empresa Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V. (Gestas), quien tendrá a su cargo la elaboración de los informes técnicos requeridos por el propietario.

Bajo la coordinación y responsabilidad de Gestas, se contratarán las supervisiones complementarias específicas: estructural, de acabados, eléctrica, de iluminación y de equipamiento.

3.7 Costos de construcción

El monto total de la construcción asciende a \$39,693,783 y, dado que el área construida total es de 82,240 m², que incluye 37,340 m² de construcción techada para el centro comercial y el edificio de estacionamientos, que equivale al 45.4% del área construida total.

La llamada área impermeabilizada tiene un área construida de 44,900 m², equivalente al 54.6% del área construida total y esta constituida por áreas no techadas, cuyo principal componente son los parqueos a nivel de suelo, que, como se mencionó anteriormente, tendrán una capacidad 413 automóviles.

El costo unitario general de construcción sería de \$482.66/ m². Esta cifra es un promedio general y, obviamente, los costos unitarios de cada componente tendrían variaciones relativamente significativas, que obedecerían, entre otras cosas, al tipo de acabados que cada uno de los componentes requiere, a la característica de ser área techada o no, a las diferentes alturas piso-techo con los cuales se han diseñado las áreas techadas, a la calidad de los accesorios que se instalen, por ejemplo en servicios sanitarios, a la densidad de estos por unidad de superficie y a una serie de variables que el diseño interior de los componentes especifique.

No cabe duda, por ilustrar un ejemplo, que los estacionamientos techados son edificaciones que tienen un nivel de acabados en pisos bastante rústico, una densidad de paredes por superficie horizontal, bastante baja, una densidad de accesorios también por superficie horizontal, bastante baja, comparados con los edificios del centro comercial y por lo tanto tendrán un costo unitario menor que estos último.

A su vez, el costo de construcción unitario de los edificios de estacionamientos, será mayor que el de los parqueos no techados a nivel de suelos.

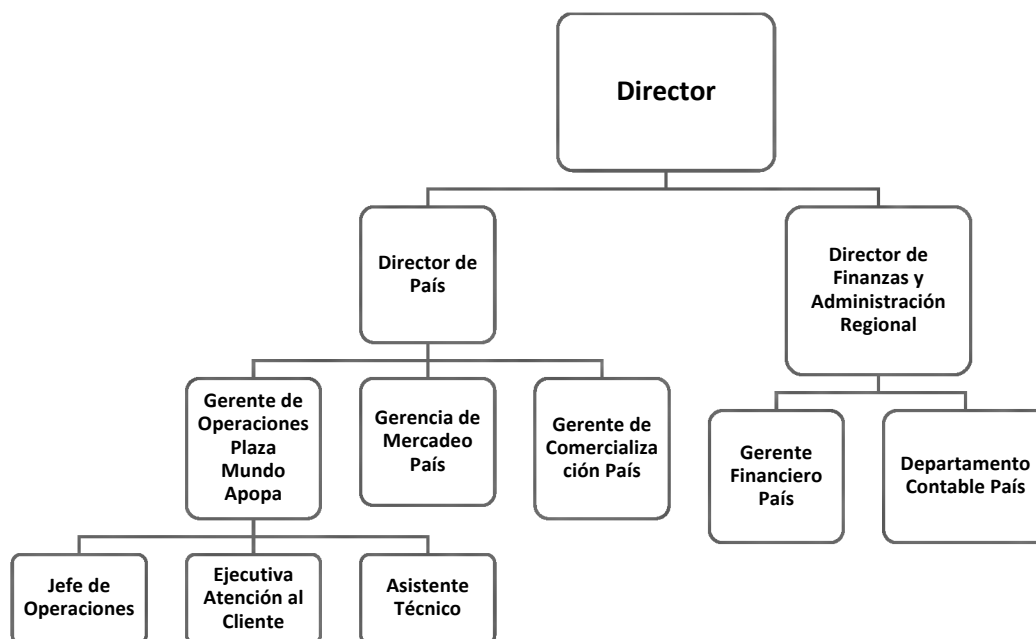
No obstante las variaciones relativamente significativas entre los costos de construcción de los diferentes componentes de un centro comercial, el costo unitario general de construcción es un indicador importante para hacer comparaciones con los estándares de la industria.

3.8 Organización administrativa

La administración de Plaza Mundo Apopa estará bajo la responsabilidad de la empresa, Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V. (ADINCE), que es parte del Grupo Agrisal Y posee una amplia experiencia en el manejo de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, tanto en El Salvador, como en otros países de la región, incluyendo Plaza Mundo Soyapango, que es un centro comercial exitoso, muy similar al proyecto en análisis.

El organigrama de la división de ADINCE que tendrá a su cargo la administración del proyecto a partir del inicio de operaciones se presenta a continuación.

ORGANIGRAMA DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DE ADINCE



Dada la experiencia del Grupo Agrisal en general y del personal de la división de ADINCE, en particular, en el manejo de este tipo de proyectos, se puede afirmar que la administración de Plaza Mundo Apopa, cuando inicie operaciones, será realizada con gran eficiencia y elevado profesionalismo. Este es un aspecto clave para el éxito de los proyectos.

Obviamente, en la administración de la operación del proyecto del proyecto habrá una combinación de actividades que se llevarán a cabo internamente y otras que se harán de forma tercerizada, como la vigilancia y seguridad, la jardinería, el mantenimiento especializado y otras similares.

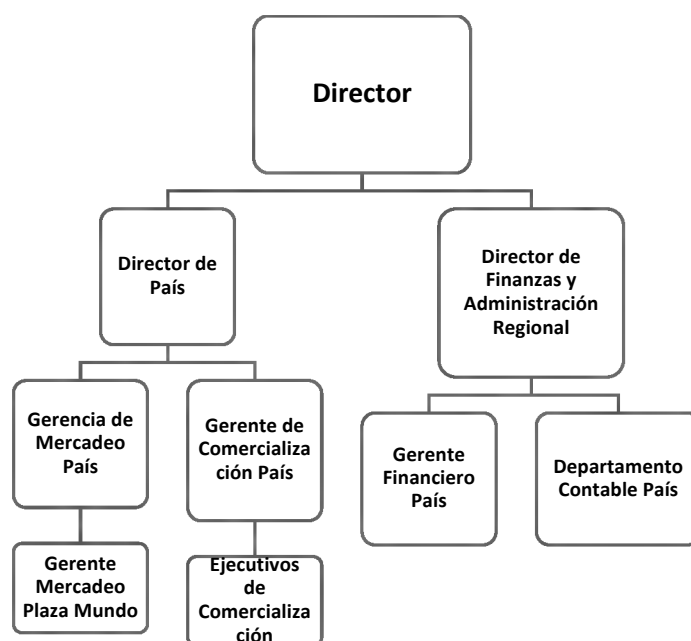
3.9 Organización de comercialización y mercadeo

La función de comercialización y mercadeo será realizada por DEICE y lo que se señalo sobre la experiencia de la división administrativa de ADINCE, también es válido para la división de comercialización y mercadeo de DEICE.

De hecho, como se mencionó en el capítulo 2. Aspectos de Mercado, esta división a mediados del mes de junio de 2019, ya había colocado un 60% del área alquilable total del proyecto y la meta para los diez meses que faltan para la inauguración de Plaza Mundo Apopa, es colocar la totalidad de los locales.

El organigrama de la división de DEICE que tendrá a su cargo la administración del proyecto a partir del inicio de operaciones se presenta a continuación.

ORGANIGRAMA DIVISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO DE DEICE



4. ASPECTOS LEGALES Y MARCO REGULATORIO

El desarrollo de un proyecto como Plaza Mundo Apopa, requiere cumplir con una serie de autorizaciones y permisos que la normativa vigente en el país exige. En el cuadro que se presenta a continuación, se enumeran todos los permisos y autorizaciones que ha venido tramitando y obteniendo el proyecto.

CUADRO T-3
MARCO REGULATORIO PARA EJECUTAR EL PROYECTO
PERMISOS Y AUTORIZACIONES OBTENIDAS ACTUALMENTE

NOMBRE DE PERMISO Y/O FACTIBILIDAD	INSTITUCION OTORGANTE	FECHA RESOLUCION FAVORABLE	ESTATUS PERMISO	No. RESOLUCION
LINEA DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	27/05/15	OBTENIDO	0149-2015
LINEA DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	21/11/16	OBTENIDO	0328-2016
LINEA DE CONSTRUCCION PASARELA	OPAMSS	27/07/17	OBTENIDO	0563-2017
CALIFICACION DE LUGAR CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	28/05/15	OBTENIDO	0525-2015
CALIFICACION DE LUGAR ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	14/12/16	OBTENIDO	1250-2016
CALIFICACION DE LUGAR PASARELAS	OPAMSS	28/07/17	OBTENIDO	0563-2017
REVISION VIAL Y ZONIFICACION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	16/06/17	OBTENIDO	0029-2017
PERMISO DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	22/02/19	OBTENIDO	0166-2018
PERMISO DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	22/02/19	OBTENIDO	0166-2018
FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	04/05/17	OBTENIDO	0107-2016 0084/2017
FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	04/05/17	OBTENIDO	0031-2017 0083-2017
LINEA DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	27/05/15	OBTENIDO	0149-2015
LINEA DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	21/11/16	OBTENIDO	0328-2016
LINEA DE CONSTRUCCION PASARELAS	OPAMSS	27/07/17	OBTENIDO	0213-2017
AUTORIZACION TALA ARBOLES	ALCALDIA DE APOPA	01/12/17	OBTENIDO	46/2017
FACTIBILIDAD RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	ALCALDIA DE APOPA	24/03/17	OBTENIDO	N.A.
RESOLUCION DE CAMBIO DE USO DE SUELO	ALCALDIA DE APOPA	13/11/17	OBTENIDO	N.A.
APROBACION DE DISEÑO PASARELAS	VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE	24/07/17	OBTENIDO	VMT-DGTTTO-2042-2017
FACTIBILIDAD SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS CENTRO COMERCIAL	ANDA	16/02/17	OBTENIDO	UR.58.236.2017
APROBACION PLANOS DISEÑO HIDRAULICO CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	ANDA	ND	OBTENIDO	ND
NO AFECTACION PERFORACION Y UTILIZACION DE POZO EXISTENTE	ANDA	11/10/17	OBTENIDO	CNA 077.2017
FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	CAESS	16/11/16	OBTENIDO	GC-1610
APROBACION DE DISEÑO DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	C. DE BOMBEROS DE EL SALVADOR	29/05/17	OBTENIDO	DGBOMB/PREV/0517/1631
PERMISO AMBIENTAL MARN	MARN	28/09/19	OBTENIDO	NFA62-2017-R-11-2019

Como puede inferirse del cuadro anterior, la gran mayoría de las factibilidades, permiso y autorizaciones ya han sido obtenidas.

A la fecha, únicamente quedan en trámite, pendientes de ser aprobados, los dos permisos que se listan en el cuadro siguiente.

CUADRO T-4
MARCO REGULATORIO PARA EJECUTAR EL PROYECTO
PERMISOS Y AUTORIZACIONES EN TRAMITE ACTUALMENTE

NOMBRE DE PERMISO Y/O FACTIBILIDAD	INSTITUCION OTORGANTE	ESTATUS PERMISO
PERMISO DE CONSTRUCCION DE TUNEL	OPAMSS	EN TRAMITE
PERMISO DE CONSTRUCCION PASARELAS	OPAMSS	EN TRAMITE

Cabe señalar que los dos terrenos en los cuales se desarrollará el centro comercial, son propiedad de DEICE y están libres de gravámenes, como se puede apreciar en las certificaciones extractadas correspondiente, emitidas por el Centro Nacional de Registros (CNR), cuyas copias se presentan en los anexos L 1 y L 2.

Para desarrollar un proyecto como Plaza Mundo Apopa se requiere una gran cantidad de proveedores de bienes y servicios. Algunos de estos requerimientos, se manejan como contratos directos y otros, como subcontratos, que realizan los contratistas directamente. Estos últimos constituyen la mayoría, siendo la compañía constructora seleccionada, la responsable de responsable de una buena parte de los subcontratos.

Las políticas de contratación de DEICE son de estricto cumplimiento y todos los contratos, tanto los de mayor cuantía y complejidad, como el de construcción de la obra, que fue firmado oportunamente, como los de menor cuantía y complejidad, siguen un proceso ágil, pero muy exhaustivo, para salvaguardar los intereses de la empresa y del proyecto.

DEICE, S.A. de C.V., ejecutó procesos de licitación privada para seleccionar a los profesionales que se encargarían de la construcción y supervisión general del proyecto Plaza Mundo Apopa.

El día 21 de febrero de 2019 se suscribió el contrato de construcción con la sociedad **CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. de C.V.**, quienes tienen amplia experiencia en este tipo de proyectos y será la responsable de la construcción de la edificación, hasta que sea totalmente operativa y de la administración de los subcontratos que se necesiten a lo largo del proyecto.

En el contrato se requirió a la Contratista, Construcciones Nabla, el otorgamiento de las siguientes garantías:

- a. Garantía de anticipo, equivalente al 100% del monto de anticipo a otorgar y con un período de validez no menor a un año. Esta garantía era requisito para la entrega del anticipo.
- b. Garantía de fiel cumplimiento, equivalente al 10% del monto contractual y con un período de validez no menor a dos años la cual se solicitó, inmediatamente después de la firma del contrato.
- c. Garantía de buena obra, equivalente al 10% del monto contractual de cierre (modificado por las órdenes de cambio) y con un período de validez no menor a dos años, contados desde la fecha de firma del finiquito del proyecto.
- d. Adicionalmente, el CONTRATISTA GENERAL, se obliga a obtener garantías de anticipo, de fiel cumplimiento, y de buena obra de aquellos subcontratos mayores a cien mil dólares de los EUA (US\$100,000,00).

Asimismo, se suscribió un contrato de supervisión general con la sociedad **GESTAS, S.A. de C.V.**, en virtud del cual, esta será la responsable de desarrollar e implementar esquemas de supervisión y coordinación general de las etapas del proyecto, esquemas de supervisión de diseño, construcción, y de seguimiento y ejecución eficiente de presupuestos.

5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1 Inversiones

5.1.1 Terreno

El proyecto Plaza Mundo Apopa, se ubicará en dos terrenos, con una extensión de 56,042.48 v² (39,168.61 m²) y de 8,705.36 v² (6,084.26 m²), que hacen un total de 64,747.84 v², equivalentes a 45,252.87 m². En el primero de los terrenos se ubicarán las cuatro edificaciones del centro comercial y un edificio de estacionamiento y en el terreno más pequeño, un estacionamiento no techado.

La empresa que hizo el avalúo de los terrenos, Vappor, S.A. de C.V, de amplia experiencia en esta especialidad, contó con el plano topográfico de los inmuebles, para realizar su trabajo. El valor que Vappor asignó a los terrenos, fue de \$8,406,372 y de \$1,305,804, respectivamente, que hace un total de \$9,712,176, en este rubro.

En términos unitarios, el valor por vara cuadrada de ambos terrenos es de \$150.00, equivalente a \$214.62/m².

5.1.2 Diseño

Como se mencionó en el capítulo de Aspectos Técnicos, el diseño del proyecto total fue realizado por la firma Taller G, con el apoyo de los profesionales y firmas allí indicados. El monto de la inversión en este renglón asciende a \$946,135, equivalente al 2.38% del monto estimado para la construcción. Este porcentaje se encuentra dentro de los márgenes razonables para este renglón.

5.1.3 Construcción

Como también se mencionó anteriormente, la compañía constructora líder del proyecto es Nabla, S.A. de C.V. de El Salvador. La estimación del monto de la inversión en este rubro, se ha realizado fundamentalmente, con base en las propuestas de esta empresa.

Los montos estimados para la construcción incluyen los costos directos de la misma, así como los derivados de la supervisión general de la obra y los de las supervisiones específicas.

El valor así estimado para la inversión en construcción, asciende a \$39,693,783. En adición, cabe señalar que los gastos financieros durante el período de construcción, que se detallan en el numeral 3.1.5 se incorporarán dentro del valor de los rubros constructivos correspondientes, para fines del cálculo de la depreciación de este componente de la inversión.

5.1.4 Equipamiento

El monto de la inversión en equipamiento se ha estimado en \$5,499,452, con base en las propuestas presentadas por los proveedores más importantes de los principales componentes. El desglose de los principales componentes de este rubro, se presentaron también en el capítulo de Aspectos Técnicos.

5.1.5 Gastos financieros preoperatorios

Los gastos financieros preoperatorios comprenden la comisión de otorgamiento del préstamo (0.50%), la comisión de desembolso (0.50%) y los intereses (tasa: 7.50%). En esta etapa se contará con doce meses de período de gracia.

A continuación se presenta el detalle de los mismos, de acuerdo con el calendario mensual de desembolsos, previsto.

Cuadro F-1

DETALLE DE LOS GASTOS FINANCIEROS PREOPERATIVOS

Mes	Desembolsos Préstamo	Comisión Otorgamiento	Comisiones Desembolsos	Intereses del Mes	G F Mensuales Preoperatorios
1	4,200,000	210,000	21,000	26,250	257,250
2	4,200,000	0	21,000	52,500	73,500
3	4,200,000	0	21,000	78,750	99,750
4	4,200,000	0	21,000	105,000	126,000
5	4,200,000	0	21,000	131,250	152,250
6	4,200,000	0	21,000	157,500	178,500
7	4,200,000	0	21,000	183,750	204,750
8	4,200,000	0	21,000	210,000	231,000
9	4,200,000	0	21,000	236,250	257,250
10	4,200,000	0	21,000	262,500	283,500
Total	42,000,000	220,000	210,000	1,443,750	1,863,750

5.1.6 Capital de trabajo

El monto requerido en este rubro se ha estimado en \$5,784,704, que incluye los gastos de organización y puesta en marcha, tales como gastos legales, permisos, consultorías específicas, gastos de mercadeo y comercialización de Plaza Mundo Apopa, gastos administrativos durante la ejecución del proyecto, así como una provisión para los imprevistos que pudieran surgir en este período.

Adicionalmente, incluye un mes de gastos operativos y un mes de servicio de deuda, lo cual es conservador, ya que se contará también con los recursos obtenidos de la reservación y el depósito por el alquiler de los locales comerciales.

5.1.7 Inversión total

En conclusión, la inversión total para desarrollar el proyecto Plaza Mundo Apopa, se ha estimado en \$63,500,000. El cuadro que se presenta a continuación, resume la inversión requerida, desglosada en sus macro componentes.

Cuadro F-2
RESUMEN DE LA INVERSIÓN TOTAL

Rubros	Total
Terreno	\$ 9,712,176
Diseño	\$ 946,135
Construcciones	\$ 39,693,783
Equipamiento	\$ 5,499,452
Gastos Financieros Preoperatorios	\$ 1,863,750
Capital de Trabajo	\$ 5,784,704
Total	\$ 63,500,000

5.2 Estructura financiera

La inversión total, como arriba se detalló, asciende a \$63,500,000. Dicha inversión será financiada tanto por aporte de recursos propios de DEICE, S.A. de C.V. en un monto de \$21,500,000 y por fondos externos por \$42,000,000, que podrían provenir de préstamos bancarios u otro tipo de figura que pudiera utilizarse, para obtención de recursos de fuentes externas.

En el cuadro siguiente, se presenta el detalle de las fuentes y los montos que provendrán de cada una de ellas. La proporción de los recursos propios será de 33.9% y la de los recursos externos 66.1%.

Cuadro F-3
FUENTES DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Fuente	Monto Estimado	Proporción
Recursos propios	\$ 21,500,000	33.9%
Fuentes externas	\$ 42,000,000	66.1%
Total	\$ 63,500,000	100.0%

5.3 Ingresos

Los ingresos del proyecto tendrán dos orígenes: alquileres de locales comerciales y alquiler de espacios de estacionamiento, principalmente para los clientes de los comercios instalados en Plaza Mundo Apopa.

El alquiler de los locales comerciales se estipula por metro cuadrado útil y lleva aparejado un cobro en concepto de mantenimiento de áreas comunes (MAC). 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 Marketing Plus. El cobro por mantenimiento de áreas comunes será igual para todos los tipos de clientes.

El monto del alquiler mensual por m² 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.

Cuadro F-4
VALOR DEL CANON MENSUAL DE ALQUILER Y MANTENIMIENTO
POR TIPO DE CLIENTE
Cifras en \$ por m²

Cliente	Alquiler	M A C	Total
Puntos Destino	2.00	4.00	6.00
Locales Comerciales	28.00	4.00	32.00
Bancos	30.00	4.00	34.00
Locales de Comida	46.00	4.00	50.00
Anclas	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.

Cuadro F-5
INGRESO ANUAL POR ALQUILER Y MANTENIMIENTO
PLENA OCUPACIÓN POR TIPO DE CLIENTE
Cifras en \$

Cliente	Alquiler/MAC Anual	Area (m ²)	Ingreso Anual
Puntos Destino	72.00	145	10,440
Locales Comerciales	384.00	15,872	6,094,848
Bancos	408.00	2,701	1,102,008
Locales de Comida	600.00	944	566,400
Anclas	156.00	8,898	1,388,088
TOTAL	N A	28,560	9,161,784

Como se mencionó anteriormente ese ingreso de \$9,161,784 correspondería al primer año, con ocupación plena. Para las proyecciones financieras del escenario base, se ha supuesto una ocupación de 96% para los primeros cuatro tipos de cliente y de 100% para las anclas, ya que la experiencia indica que estos últimos, por sus características particulares, son los clientes más estables en un centro comercial.

Bajo estos supuestos el ingreso por alquileres y mantenimiento de áreas comunes, se reduciría a \$8,850,836 en el primer año. Para los años subsecuentes, se ha proyectado un crecimiento en este renglón, de 2.5% anual, muy similar a la inflación esperada en los 25 años que comprenden las proyecciones.

Los tres primeros tipos de cliente, Puntos Destino, Locales Comerciales y Bancos se han agrupado en un conjunto denominado Locales Base, ya que por sus características, a pesar de lo variado de los giros de sus negocios, son bastante similares

En adición a los ingresos por alquiler de locales, se ha estimado que el alquiler de los parqueos generará en el primer año un ingreso mensual de \$50,375, equivalente a \$604,500 anuales. El crecimiento anual para este rubro se proyecta también en 2.5%.

El cuadro F-6 presenta la proyección de ingresos para los cinco primeros años de operación del proyecto. Las ocupaciones, se han mantenido constantes y el único incremento de los ingresos, sería el derivado del crecimiento anual del 2.5%.

Cuadro F-6
INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILERES Y MANTENIMIENTO
PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en miles de \$

Cliente	1	2	3	4	5
Locales Base	6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3
Locales de Comida	543.7	557.3	571.3	585.6	600.2
Anclas	1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2
Parqueos	604.5	619.6	635.1	651.0	667.3
TOTAL	9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9

5.4 Costos y gastos

5.4.1 Gastos de operación

La modalidad que se utilizará para el manejo y administración de Plaza Mundo Apopa, 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.

Cuadro F-7
GASTOS DE OPERACION PROYECTADOS
PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN DE PLAZA MUNDO APOPA
Cifras en miles de \$

Rubro	1	2	3	4	5
Administración	840.0	861.0	882.5	904.6	927.2
Mercadeo	219.0	224.5	230.1	235.8	241.7
Mantenimiento	1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2
Misceláneos	330.0	338.3	346.7	355.4	364.3
T O T A L	2,752.6	2,821.4	2,892.0	2,964.3	3,038.4

Como puede observarse en el Cuadro F-7, el monto total de gastos operativos para el primer año de operación se ha estimado en \$2,752,632 y se ha proyectado un incremento anual del 2.5% para los 25 años que comprenden las proyecciones financieras.

5.4.2 Depreciaciones y amortizaciones

La depreciación de las edificaciones se ha proyectado en 20 años, equivalente al 5% anual.

La depreciación de los equipos y la amortización de los gastos de organización y puesta en marcha, se han proyectado en 10 años, equivalente al 10% anual.

En el cuadro siguiente se presentan las depreciaciones y amortizaciones desde el año 1 al año 20 de operación del proyecto.

Cuadro F-8
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES PROYECTADAS
AÑOS 1 A 20 DE OPERACIÓN
Cifras en miles de \$

RUBRO	MONTO
INVERSIONES	
Construcción (incluye diseño y gastos financieros preoperativos)	\$ 42,503,668
Equipamiento	\$ 5,499,452
Gastos de organización y puesta en marcha	\$ 5,784,704
TOTAL	\$ 53,787,824
DEPRECIACIONES/AMORTIZACIONES	AÑOS
Vida fiscal construcción	20
Vida fiscal equipamiento	10
Vida fiscal gastos de organización y puesta en marcha	10
RUBRO	MONTO
Depreciación construcción años 1 a 20	\$ 2,125,183
Depreciación equipamiento años 1 a 10	\$ 549,945
Amortización gastos organización y puesta en marcha años 1 a 10	\$ 578,470
Total Depreciación/Amortización (Año 1 a 10)	\$ 3,253,599
Total Depreciación/Amortización (Año 11 a 20)	\$ 2,125,183

5.4.3 Gastos financieros y amortización de préstamos

Los recursos externos por \$42,000,000, provenientes de bancos o de una figura alterna, requeridos para la ejecución del proyecto, se han proyectado a un plazo de 16 años incluyendo uno de gracia, que es el tiempo que falta para que Plaza mundo Apopa comience a operar.

La tasa de interés se ha proyectado en 7.50% anual revisable, más comisiones de 0.50% por otorgamiento, pagadera a la contratación del préstamo y de 0.50% por desembolso, pagadera con cada desembolso. La amortización se haría por medio de 180 cuotas mensuales de \$389,345, que incluiría capital e intereses. Si la tasa de interés subiese en el futuro, la cuota de amortización también subiría y viceversa.

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 7.50% 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.

Cuadro F-9
INTERESES Y AMORTIZACIONES DE PRINCIPAL RESUMIDA
PRIMEROS DIEZ AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en miles de \$

Año	Saldo Inicio Año	Cuota Anual	Intereses	Amortización	Saldo Final Año
1	42,000.0	4,672.1	3,096.6	1,575.6	40,424.4
2	40,424.4	4,672.1	2,974.3	1,697.9	38,726.5
3	38,726.5	4,672.1	2,842.4	1,829.7	36,896.8
4	36,896.8	4,672.1	2,700.4	1,971.7	34,925.1
5	34,925.1	4,672.1	2,547.3	2,124.8	32,800.3
6	32,800.3	4,672.1	2,382.4	2,289.8	30,510.5
7	30,510.5	4,672.1	2,204.6	2,467.5	28,043.0
8	28,043.0	4,672.1	2,013.1	2,659.1	25,383.9
9	25,383.9	4,672.1	1,806.6	2,865.5	22,518.4
10	22,518.4	4,672.1	1,584.2	3,088.0	19,430.4
11	19,430.4	4,672.1	1,344.4	3,327.7	16,102.7
12	16,102.7	4,672.1	1,086.1	3,586.0	12,516.6
13	12,516.6	4,672.1	807.7	3,864.4	8,652.2
14	8,652.2	4,672.1	507.7	4,164.4	4,487.7
15	4,487.7	4,672.1	184.4	4,487.7	0.0

5.4.4 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.

Cuadro F-10
COSTOS Y GASTOS PROYECTADOS
PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en miles de \$

Rubro	1	2	3	4	5
G. Operativos	2,752.6	2,821.4	2,892.0	2,964.3	3,038.4
Depreciaciones	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1
Amortizaciones	578.5	578.5	578.5	578.5	578.5
G. Financieros	3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3
T O T A L	9,102.8	9,049.3	8,988.0	8,918.3	8,839.3

5.5 Estados 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.

Cuadro F-11
ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS
PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN
Cifras en miles de \$

Rubro	1	2	3	4	5
Ingresos Operativos	9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9
G. Operativos	2,752.6	2,821.4	2,892.0	2,964.3	3,038.4
EBITDA	6,702.7	6,870.3	7,042.0	7,218.1	7,398.5
Depreciaciones	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1
Amortizaciones	578.5	578.5	578.5	578.5	578.5
G. Financieros	3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3
Utilidad A. I.	352.5	642.4	946.0	1,264.1	1,597.6
Impuesto S R (30%)	105.8	192.7	283.8	379.2	479.3
Utilidad Neta	246.8	449.7	662.2	884.9	1,118.3

5.6 Supuestos básicos y resultados para diferentes escenarios

5.6.1 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, como su nombre lo indica, representa una ejecutoria superior a la ejecutoria 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 Plaza Mundo Apopa, para la evaluación financiera de cada uno de los escenarios.

Cuadro F-12
VALORES DE VARIABLES CRITICAS PARA ESCENARIO BASE
Y ESCENARIOS ADICIONALES

Variables	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
Ocupación Puntos Destino	96%	90%	98%
Ocupación Locales Comerciales	96%	90%	98%
Ocupación Bancos	96%	90%	98%
Ocupación Plaza de Comida	96%	90%	98%
Ocupación Anclas	100%	100%	100%
Crecimiento Anual de Ingresos	2.50%	2.00%	3.00%
Crecimiento Anual de Gastos	2.50%	3.00%	2.00%

5.6.2 Resultados obtenidos

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

Las proyecciones financieras comprenden un período de 25 años, al final de los cuales se asume un valor residual del proyecto, basado en los flujos futuros esperados, considerando el crecimiento de los EBITDA y la tasa de rendimiento mínimo esperado para los recursos propios.

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los principales resultados financieros obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados en el numeral 3.6.1, considerando los valores establecidos para las variables más importantes, que se presentaron en el Cuadro F-12.

Cuadro F-13
RESULTADOS OBTENIDOS PARA LOS TRES ESCENARIOS

Indicador	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
TIR Proyecto	10.77%	9.07%	11.90%
VAN Proyecto	\$ 30,381,718	\$ 14,030,733	\$ 44,590,164
TIR Recursos Propios	14.75%	11.96%	16.50%
VAN Recursos Propios	\$ 11,833,120	\$ 2,562,348	\$ 19,257,942
EBITDA Año 10 / Inversión Total	13.18%	11.26%	14.57%
EBITDA Año 25 / Inversión Total	19.09%	13.96%	23.79%

5.7 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio se ha calculado tanto para el proyecto, como para el aporte de los recursos propios que invertirá DEICE y 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.

Se han considerado separadamente dos variables para dicho cálculo, el porcentaje de ocupación de los locales comerciales, exceptuando las anclas, cuya ocupación se ha mantenido en 100% y el crecimiento mínimo anual de los precios, incluyendo la cuota de mantenimiento de áreas comunes, por alquileres de locales, que podría soportar Plaza Mundo Apopa, 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.

Cuadro F-14
Punto de Equilibrio
Ocupación y Crecimiento de Ingresos Mínimos

Criterio	Ocupación Locales	Ocupación Base	Crecimiento Ingresos	Crecimiento Base
VAN del proyecto = Cero	65.14%	96.0%	0.029%	2.50%
VAN de los RRPP = Cero	77.45%	96.0%	0.798%	2.50%

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

Asimismo, se puede ver que con un crecimiento anual del 0.029% de los precios del alquiler y mantenimiento de áreas comunes, se alcanzaría el punto de equilibrio para el proyecto. El punto de equilibrio para los recursos propios se lograría con solamente un incremento del 0.798% anual, muy por debajo del 2.50% utilizado en el escenario base.

En conclusión, el proyecto, financieramente, presentaría un riesgo muy razonable para los inversionistas, por la relativa facilidad para alcanzar el punto de equilibrio.

5.8 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 Plaza Mundo Apopa.

Cuadro F-15
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 Puntos Destino	96%	85% - 100%
Ocupación Locales Comerciales	96%	85% - 100%
Ocupación Bancos	96%	85% - 100%
Ocupación Plaza de Comida	96%	85% - 100%
Crecimiento Anual de los Ingresos		
Crecimiento anual de alquileres y mantenimiento	2.5%	1.0% - 3.5%
Crecimiento anual de ingreso por parqueos	2.5%	1.0% - 3.5%
Crecimiento Anual de los Gastos		
Crecimiento anual del gasto operativo	2.5%	1.5% - 3.5%
Tasa de Interés del Préstamo		
Tasa de interés del préstamo	7.50%	7.00% - 9.00%

En la simulación Montecarlo, con 50,000 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.

Cuadro F-16
Resultados de la simulación Montecarlo

Indicador	Valor Mínimo	Valor Medio Esperado	Valor Máximo
TIR Proyecto	7.11%	10.26%	12.48%
VAN Proyecto	(\$1,766,355)	\$24,165,655	\$55,002,183
TIR Recursos Propios	8.52%	13.71%	17.35%
VAN Recursos Propios	(\$5,813,536)	\$8,680,747	\$23,566,381

En los anexos 4 F y 5 F, se presentan los detalles de la simulación realizada, tanto en forma numérica, como gráfica.

5.9 Riesgos financieros

A pesar de que se han utilizado supuestos conservadores para realizar las proyecciones financieras, Plaza Mundo Apopa 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. Aún en el escenario pesimista presentado en el numeral 3.6.1, los resultados son positivos tanto para el VAN, como para la TIR.
- 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 0.1%, 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 7.20% sería mayor que el 99.9%.
- c. El VAN mínimo del proyecto que se observa en la simulación es de \$1,766,355 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 7.11%, ligeramente por debajo del costo ponderado de capital.
- e. De forma similar, en la simulación realizada, la probabilidad de obtener un VAN negativo para los recursos invertidos por los accionistas, es de únicamente 2.1%. Esto equivale a decir que, 97.9% es la probabilidad de que el proyecto tenga un rendimiento igual o superior al costo de los recursos propios, que es de 11.00%.
- f. En dicha simulación, en concordancia con el literal anterior, como puede observarse en el Anexo 5 F, el valor mínimo obtenido para la tasa interna de retorno es de 8.52%, lo que implica que, bajo los supuestos utilizados para la sensibilización, los recursos propios invertidos tendrían, en el peor escenario, un rendimiento menor al costo de los recursos propios, con una probabilidad del 2.1% de ocurrencia.

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 sí es bastante bajo. Esto sin considerar que, a diferencia de los inversionistas, los financistas cuentan con garantías hipotecarias y prendarias para asegurarse la recuperación de los montos otorgados en préstamo.

6. RIESGOS DEL PROYECTO

En adición a los riesgos específicos en las áreas de mercado y finanzas, que se presentaron en los capítulos correspondientes, a continuación se presentan otros factores de riesgo asociados al proyecto Plaza Mundo Apopa y las acciones que se han tomado para mitigarlos.

6.1 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; 3. La elaboración de un estudio de mercado que reveló que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; y, 4. La elaboración de estudios de factibilidad que incluyeron un análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

6.2 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 y 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.

6.3 Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado con 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 otros 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 la pérdida del valor.

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

6.4 Riesgo de financiamiento

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 y 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.

6.5 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 y/o mano de obra calificada, 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.

6.6 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.

6.7 Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si 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.



CNR

GOBIERNO
DE EL SALVADOR

Centro Nacional de Registros

No. 7545732

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60079701-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,084.2600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE LOTE #S/N, ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE , correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ERNESTO GIOVANNI MEJIA COLINDRES, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 15:43:50, del día seis de Junio del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201900060926

Elaborado por :LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

01351709



No escribir
sobre el código



Tomás Herrera García
Lic. Tomás Herrera García
Registrador Auxiliar



GOBIERNO
DE EL SALVADOR

CNR

Centro Nacional de Registros

No. 7545731

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60506775-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 39,168.6100 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en UBICADO EN EL KM DOCE CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ERNESTO GIOVANNI MEJIA COLINDRES, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 15:45:08, del día seis de Junio del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201900060926

Elaborado por :LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

01351710



No escribir
sobre el código



[Firma]
Lic. Tomás Herrera García
Registrador Auxiliar

ANEXO 1 F

PLAZA MUNDO APOPA

ESTADOS DE RESULTADOS AÑOS 1 AL 13

Cifras en miles de US\$

RUBROS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
INGRESOS OPERATIVOS													
Alquiler Locales Base	6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3	7,828.2	8,023.9	8,224.5	8,430.1	8,640.9	8,856.9	9,078.3	9,305.3
Alquiler Plaza de Comidas	543.7	557.3	571.3	585.6	600.2	615.2	630.6	646.3	662.5	679.1	696.0	713.4	731.3
Alquiler Ancias	1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2	1,570.5	1,609.8	1,650.0	1,691.3	1,733.5	1,776.9	1,821.3	1,866.8
Alquiler Parqueos	604.5	619.6	635.1	651.0	667.3	683.9	701.0	718.6	736.5	754.9	773.8	793.2	813.0
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9	10,697.8	10,965.3	11,239.4	11,520.4	11,808.4	12,103.6	12,406.2	12,716.4
GASTOS OPERATIVOS													
Administración	840.0	861.0	882.5	904.6	927.2	950.4	974.1	998.5	1023.5	1049.0	1075.3	1102.2	1129.7
Mercadeo	219.0	224.5	230.1	235.8	241.7	247.8	254.0	260.3	266.8	273.5	280.3	287.3	294.5
Mantenimiento	1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2	1,542.8	1,581.4	1,620.9	1,661.5	1,703.0	1,745.6	1,789.2	1,833.9
Otros	330.0	338.3	346.7	355.4	364.3	373.4	382.7	392.3	402.1	412.1	422.4	433.0	443.8
Depreciaciones	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2	2,125.2
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	6,006.2	6,075.0	6,145.6	6,217.9	6,292.0	6,367.9	6,445.8	6,525.6	6,607.4	6,691.3	5,648.8	5,736.9	5,827.2
UTILIDAD OPERATIVA	3,449.1	3,616.7	3,788.4	3,964.5	4,144.9	4,329.9	4,519.5	4,713.8	4,913.0	5,117.2	6,454.8	6,669.3	6,889.2
Gastos Financieros	3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3	2,382.4	2,204.6	2,013.1	1,806.6	1,584.2	1344.4	1086.1	807.7
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	352.5	642.4	946.0	1,264.1	1,597.6	1,947.5	2,314.9	2,700.8	3,106.4	3,533.0	5,110.4	5,583.3	6,081.5
Impuesto sobre la renta	105.8	192.7	283.8	379.2	479.3	584.3	694.5	810.2	931.9	1,059.9	1,533.1	1,675.0	1,824.5
UTILIDAD NETA	246.8	449.7	662.2	884.9	1,118.3	1,363.3	1,620.4	1,890.5	2,174.5	2,473.1	3,577.3	3,908.3	4,257.1
E B I T D A	6,702.7	6,870.3	7,042.0	7,218.1	7,398.5	7,583.5	7,773.1	7,967.4	8,166.6	8,370.8	8,580.0	8,794.5	9,014.4
CAP RATE	10.6%	10.8%	11.1%	11.4%	11.7%	11.9%	12.2%	12.5%	12.9%	13.2%	13.5%	13.8%	14.2%

ANEXO 1 F CONTINUACION

PLAZA MUNDO APOPA

ESTADOS DE RESULTADOS AÑOS 14 AL 25

Cifras en miles de US\$

RUBROS	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
INGRESOS OPERATIVOS												
Alquiler Locales Base	9,537.9	9,776.4	10,020.8	10,271.3	10,528.1	10,791.3	11,061.1	11,337.6	11,621.0	11,911.6	12,209.3	12,514.6
Alquiler Plaza de Comidas	749.6	768.3	787.5	807.2	827.4	848.1	869.3	891.0	913.3	936.1	959.5	983.5
Alquiler Anclas	1,913.5	1,961.3	2,010.4	2,060.6	2,112.1	2,164.9	2,219.1	2,274.5	2,331.4	2,389.7	2,449.4	2,510.7
Alquiler Parqueos	833.3	854.1	875.5	897.4	919.8	942.8	966.4	990.5	1,015.3	1,040.7	1,066.7	1,093.4
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	13,034.3	13,360.1	13,694.1	14,036.5	14,387.4	14,747.1	15,115.8	15,493.7	15,881.0	16,278.0	16,685.0	17,102.1
GASTOS OPERATIVOS												
Administración	1157.9	1186.9	1216.6	1247.0	1278.2	1310.1	1342.9	1376.4	1410.8	1446.1	1482.3	1519.3
Mercadeo	301.9	309.4	317.2	325.1	333.2	341.6	350.1	358.9	367.8	377.0	386.4	396.1
Mantenimiento	1,879.8	1,926.8	1,974.9	2,024.3	2,074.9	2,126.8	2,180.0	2,234.5	2,290.3	2,347.6	2,406.3	2,466.4
Otros	454.9	466.3	477.9	489.9	502.1	514.7	527.6	540.7	554.3	568.1	582.3	596.9
Depreciaciones	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	5,919.7	6,014.6	6,111.8	6,211.5	6,313.6	6,418.3	6,525.7	4,510.5	4,623.3	4,738.9	4,857.3	4,978.8
UTILIDAD OPERATIVA	7,114.6	7,345.6	7,582.3	7,825.0	8,073.8	8,328.7	8,590.1	10,983.2	11,257.7	11,539.2	11,827.7	12,123.4
Gastos Financieros	507.7	184.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	6,606.9	7,161.2	7,582.3	7,825.0	8,073.8	8,328.7	8,590.1	10,983.2	11,257.7	11,539.2	11,827.7	12,123.4
Impuesto sobre la renta	1,982.1	2,148.3	2,274.7	2,347.5	2,422.1	2,498.6	2,577.0	3,294.9	3,377.3	3,461.8	3,548.3	3,637.0
UTILIDAD NETA	4,624.8	5,012.8	5,307.6	5,477.5	5,651.6	5,830.1	6,013.1	7,688.2	7,880.4	8,077.4	8,279.4	8,486.3
E B I T D A	9,239.8	9,470.7	9,707.5	9,950.2	10,199.0	10,453.9	10,715.3	10,983.2	11,257.7	11,539.2	11,827.7	12,123.4
CAP RATE	14.6%	14.9%	15.3%	15.7%	16.1%	16.5%	16.9%	17.3%	17.7%	18.2%	18.6%	19.1%

ANEXO 2 F

PLAZA MUNDO APOPA FLUJOS DEL PROYECTO AÑOS 0 AL 12 Cifras en miles de US\$

RUBROS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INVERSION													
Inversión Total	-\$63,500.0												
INGRESOS OPERATIVOS													
Alquiler Locales Base		6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3	7,828.2	8,023.9	8,224.5	8,430.1	8,640.9	8,856.9	9,078.3
Alquiler Plaza de Comidas		543.7	557.3	571.3	585.6	600.2	615.2	630.6	646.3	662.5	679.1	696.0	713.4
Alquiler Ancas		1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2	1,570.5	1,609.8	1,650.0	1,691.3	1,733.5	1,776.9	1,821.3
Alquiler Parqueos		604.5	619.6	635.1	651.0	667.3	683.9	701.0	718.6	736.5	754.9	773.8	793.2
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9	10,697.8	10,965.3	11,239.4	11,520.4	11,808.4	12,103.6	12,406.2
GASTOS OPERATIVOS													
Administración		840.0	861.0	882.5	904.6	927.2	950.4	974.1	998.5	1023.5	1049.0	1075.3	1102.2
Mercadeo		219.0	224.5	230.1	235.8	241.7	247.8	254.0	260.3	266.8	273.5	280.3	287.3
Mantenimiento		1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2	1,542.8	1,581.4	1,620.9	1,661.5	1,703.0	1,745.6	1,789.2
Otros		330.0	338.3	346.7	355.4	364.3	373.4	382.7	392.3	402.1	412.1	422.4	433.0
Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2
TOTAL GASTOS OPERATIVOS		6,006.2	6,075.0	6,145.6	6,217.9	6,292.0	6,367.9	6,445.8	6,525.6	6,607.4	6,691.3	5,648.8	5,736.9
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		3,449.1	3,616.7	3,788.4	3,964.5	4,144.9	4,329.9	4,519.5	4,713.8	4,913.0	5,117.2	6,454.8	6,669.3
Impuesto sobre la renta		1,034.7	1,085.0	1,136.5	1,189.3	1,243.5	1,299.0	1,355.8	1,414.1	1,473.9	1,535.1	1,936.5	2,000.8
UTILIDAD NETA		2,414.4	2,531.7	2,651.9	2,775.1	2,901.5	3,030.9	3,163.6	3,299.7	3,439.1	3,582.0	4,518.4	4,668.5
+ Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
FLUJO NETO	-\$63,500.0	5,668.0	5,785.3	5,905.5	6,028.7	6,155.1	6,284.5	6,417.2	6,553.3	6,692.7	6,835.6	6,643.6	6,793.7

TASA INTERNA DE RETORNO	10.8%
VALOR ACTUAL NETO	30,381.7

ANEXO 2 F CONTINUACION
PLAZA MUNDO APOPA
FLUJOS DEL PROYECTO AÑOS 13 AL 25
 Cifras en miles de US\$

RUBROS	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
INVERSION													
Inversión Total													
INGRESOS OPERATIVOS													
Alquiler Locales Base	9,305.3	9,537.9	9,776.4	10,020.8	10,271.3	10,528.1	10,791.3	11,061.1	11,337.6	11,621.0	11,911.6	12,209.3	12,514.6
Alquiler Plaza de Comidas	731.3	749.6	768.3	787.5	807.2	827.4	848.1	869.3	891.0	913.3	936.1	959.5	983.5
Alquiler Ancias	1,866.8	1,913.5	1,961.3	2,010.4	2,060.6	2,112.1	2,164.9	2,219.1	2,274.5	2,331.4	2,389.7	2,449.4	2,510.7
Alquiler Parqueos	813.0	833.3	854.1	875.5	897.4	919.8	942.8	966.4	990.5	1,015.3	1,040.7	1,066.7	1,093.4
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	12,716.4	13,034.3	13,360.1	13,694.1	14,036.5	14,387.4	14,747.1	15,115.8	15,493.7	15,881.0	16,278.0	16,685.0	17,102.1
GASTOS OPERATIVOS													
Administración	1129.7	1157.9	1186.9	1216.6	1247.0	1278.2	1310.1	1342.9	1376.4	1410.8	1446.1	1482.3	1519.3
Mercadeo	294.5	301.9	309.4	317.2	325.1	333.2	341.6	350.1	358.9	367.8	377.0	386.4	396.1
Mantenimiento	1833.9	1879.8	1926.8	1974.9	2024.3	2074.9	2126.8	2180.0	2234.5	2290.3	2347.6	2406.3	2466.4
Otros	443.8	454.9	466.3	477.9	489.9	502.1	514.7	527.6	540.7	554.3	568.1	582.3	596.9
Depreciaciones	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	5,827.2	5,919.7	6,014.6	6,111.8	6,211.5	6,313.6	6,418.3	6,525.7	4,510.5	4,623.3	4,738.9	4,857.3	4,978.8
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	6,889.2	7,114.6	7,345.6	7,582.3	7,825.0	8,073.8	8,328.7	8,590.1	10,983.2	11,257.7	11,539.2	11,827.7	12,123.4
Impuesto sobre la renta	2,066.8	2,134.4	2,203.7	2,274.7	2,347.5	2,422.1	2,498.6	2,577.0	3,294.9	3,377.3	3,461.8	3,548.3	3,637.0
UTILIDAD NETA	4,822.4	4,980.2	5,141.9	5,307.6	5,477.5	5,651.6	5,830.1	6,013.1	7,688.2	7,880.4	8,077.4	8,279.4	8,486.3
+ Depreciaciones	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	99,839.4
FLUJO NETO	6,947.6	7,105.4	7,267.1	7,432.8	7,602.7	7,776.8	7,955.3	8,138.3	7,688.2	7,880.4	8,077.4	8,279.4	108,325.7

ANEXO 3 F

PLAZA MUNDO APOPA FLUJOS DE LOS RECURSOS PROPIOS AÑOS 0 AL 12 Cifras en miles de US\$

RUBROS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INVERSION													
Inversión Total	-\$63,500.0												
Préstamos totales	42,000.0												
INGRESOS OPERATIVOS													
Alquiler Locales Base		6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3	7,828.2	8,023.9	8,224.5	8,430.1	8,640.9	8,856.9	9,078.3
Alquiler Plaza de Comidas		543.7	557.3	571.3	585.6	600.2	615.2	630.6	646.3	662.5	679.1	696.0	713.4
Alquiler Anclas		1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2	1,570.5	1,609.8	1,650.0	1,691.3	1,733.5	1,776.9	1,821.3
Alquiler Parqueos		604.5	619.6	635.1	651.0	667.3	683.9	701.0	718.6	736.5	754.9	773.8	793.2
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9	10,697.8	10,965.3	11,239.4	11,520.4	11,808.4	12,103.6	12,406.2
GASTOS OPERATIVOS													
Administración		840.0	861.0	882.5	904.6	927.2	950.4	974.1	998.5	1023.5	1049.0	1075.3	1102.2
Mercadeo		219.0	224.5	230.1	235.8	241.7	247.8	254.0	260.3	266.8	273.5	280.3	287.3
Mantenimiento		1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2	1,542.8	1,581.4	1,620.9	1,661.5	1,703.0	1,745.6	1,789.2
Otros		330.0	338.3	346.7	355.4	364.3	373.4	382.7	392.3	402.1	412.1	422.4	433.0
Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2
TOTAL GASTOS OPERATIVOS		6,006.2	6,075.0	6,145.6	6,217.9	6,292.0	6,367.9	6,445.8	6,525.6	6,607.4	6,691.3	5,648.8	5,736.9
UTILIDAD OPERATIVA		3,449.1	3,616.7	3,788.4	3,964.5	4,144.9	4,329.9	4,519.5	4,713.8	4,913.0	5,117.2	6,454.8	6,669.3
Gastos Financieros		3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3	2,382.4	2,204.6	2,013.1	1,806.6	1,584.2	1,344.4	1,086.1
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		352.5	642.4	946.0	1,264.1	1,597.6	1,947.5	2,314.9	2,700.8	3,106.4	3,533.0	5,110.4	5,583.3
Impuesto sobre la renta		105.8	192.7	283.8	379.2	479.3	584.3	694.5	810.2	931.9	1,059.9	1,533.1	1,675.0
UTILIDAD NETA		246.8	449.7	662.2	884.9	1,118.3	1,363.3	1,620.4	1,890.5	2,174.5	2,473.1	3,577.3	3,908.3
+ Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2
- Amortización Préstamo		1,575.6	1,697.9	1,829.7	1,971.7	2,124.8	2,289.8	2,467.5	2,659.1	2,865.5	3,088.0	3,327.7	3,586.0
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
FLUJO NETO	-\$21,500.0	1,924.8	2,005.4	2,086.1	2,166.7	2,247.1	2,327.1	2,406.5	2,485.0	2,562.5	2,638.7	2,374.8	2,447.4

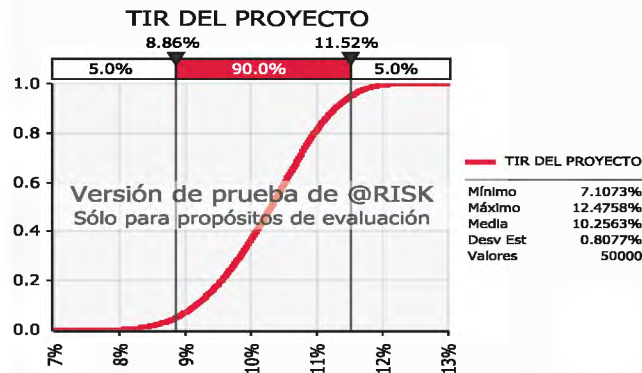
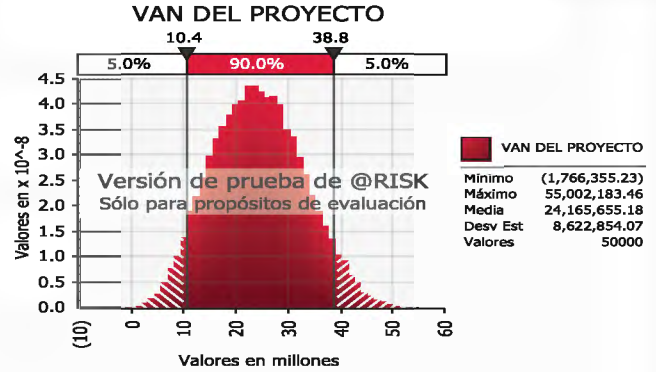
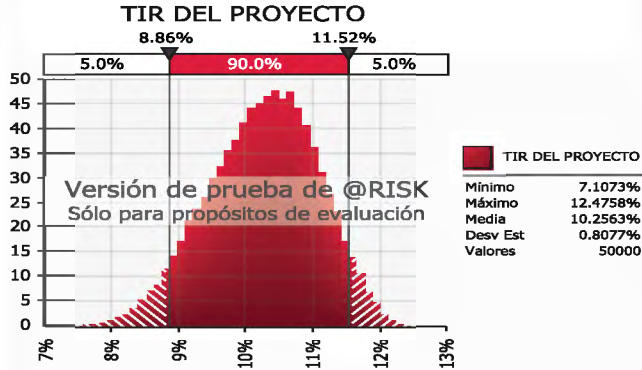
TASA INTERNA DE RETORNO	14.8%
VALOR ACTUAL NETO	11,833.1

ANEXO 3 F CONTINUACION
PLAZA MUNDO APOPA
FLUJOS DE LOS RECURSOS PROPIOS AÑOS 13 AL 25
 Cifras en miles de US\$

RUBROS	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
INVERSION													
Inversión Total													
Préstamos totales													
INGRESOS OPERATIVOS													
Alquiler Locales Base	9,305.3	9,537.9	9,776.4	10,020.8	10,271.3	10,528.1	10,791.3	11,061.1	11,337.6	11,621.0	11,911.6	12,209.3	12,514.6
Alquiler Plaza de Comidas	731.3	749.6	768.3	787.5	807.2	827.4	848.1	869.3	891.0	913.3	936.1	959.5	983.5
Alquiler Ancias	1,866.8	1,913.5	1,961.3	2,010.4	2,060.6	2,112.1	2,164.9	2,219.1	2,274.5	2,331.4	2,389.7	2,449.4	2,510.7
Alquiler Parqueos	813.0	833.3	854.1	875.5	897.4	919.8	942.8	966.4	990.5	1,015.3	1,040.7	1,066.7	1,093.4
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	12,716.4	13,034.3	13,360.1	13,694.1	14,036.5	14,387.4	14,747.1	15,115.8	15,493.7	15,881.0	16,278.0	16,685.0	17,102.1
GASTOS OPERATIVOS													
Administración	1129.7	1157.9	1186.9	1216.6	1247.0	1278.2	1310.1	1342.9	1376.4	1410.8	1446.1	1482.3	1519.3
Mercadeo	294.5	301.9	309.4	317.2	325.1	333.2	341.6	350.1	358.9	367.8	377.0	386.4	396.1
Mantenimiento	1833.9	1879.8	1926.8	1974.9	2024.3	2074.9	2126.8	2180.0	2234.5	2290.3	2347.6	2406.3	2466.4
Otros	443.8	454.9	466.3	477.9	489.9	502.1	514.7	527.6	540.7	554.3	568.1	582.3	596.9
Depreciaciones	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	5,827.2	5,919.7	6,014.6	6,111.8	6,211.5	6,313.6	6,418.3	6,525.7	4,510.5	4,623.3	4,738.9	4,857.3	4,978.8
UTILIDAD OPERATIVA	6,889.2	7,114.6	7,345.6	7,582.3	7,825.0	8,073.8	8,328.7	8,590.1	10,983.2	11,257.7	11,539.2	11,827.7	12,123.4
Gastos Financieros	807.7	507.7	184.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	6,081.5	6,606.9	7,161.2	7,582.3	7,825.0	8,073.8	8,328.7	8,590.1	10,983.2	11,257.7	11,539.2	11,827.7	12,123.4
Impuesto sobre la renta	1,824.5	1,982.1	2,148.3	2,274.7	2,347.5	2,422.1	2,498.6	2,577.0	3,294.9	3,377.3	3,461.8	3,548.3	3,637.0
UTILIDAD NETA	4,257.1	4,624.8	5,012.8	5,307.6	5,477.5	5,651.6	5,830.1	6,013.1	7,688.2	7,880.4	8,077.4	8,279.4	8,486.3
+ Depreciaciones	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Amortización Préstamo	3,864.4	4,164.4	4,487.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	99,839.4
FLUJO NETO	2,517.8	2,585.5	2,650.3	7,432.8	7,602.7	7,776.8	7,955.3	8,138.3	7,688.2	7,880.4	8,077.4	8,279.4	108,325.7

ANEXO 4 F

RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN MONTECARLO TIR Y VAN DEL PROYECTO



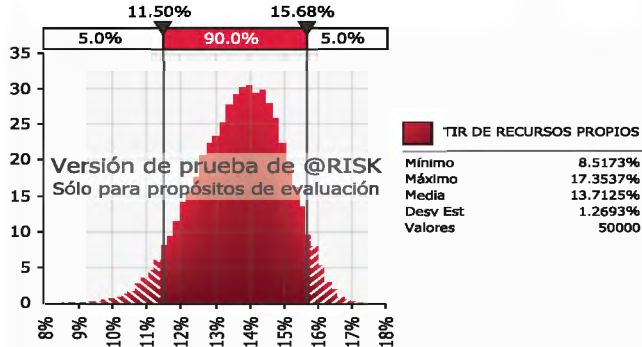
TIR DEL PROYECTO			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Mínimo	7.11%	5%	8.86%
Máximo	12.48%	10%	9.15%
Media	10.26%	15%	9.37%
Desv Est	0.81%	20%	9.55%
Varianza	6.52319E-05	25%	9.70%
Indice de sesgo	-0.229590881	30%	9.84%
Curtosis	2.634345624	35%	9.97%
Mediana	10.30%	40%	10.08%
Moda	10.68%	45%	10.19%
X izquierda	8.86%	50%	10.30%
P izquierda	5%	55%	10.41%
X derecha	11.52%	60%	10.52%
P derecha	95%	65%	10.62%
Diff X	2.66%	70%	10.73%
Diff P	90%	75%	10.84%
#Errores	0	80%	10.97%
Filtro mín	Apagado	85%	11.11%
Filtro máx	Apagado	90%	11.28%
#Filtrado	0	95%	11.52%

VAN DEL PROYECTO			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Mínimo	-1,766,355	5%	10,440,606
Máximo	55,002,183	10%	12,958,691
Media	24,165,655	15%	14,838,349
Desv Est	8,622,854	20%	16,427,234
Varianza	7.43536E+13	25%	17,853,326
Indice de sesgo	0.139921667	30%	19,172,693
Curtosis	2.603582191	35%	20,433,993
Mediana	23,963,434	40%	21,660,939
Moda	22,012,601	45%	22,811,285
X izquierda	10,440,606	50%	23,963,434
P izquierda	5%	55%	25,135,921
X derecha	38,815,488	60%	26,316,860
P derecha	95%	65%	27,538,546
Diff X	28,374,883	70%	28,770,037
Diff P	90%	75%	30,164,336
#Errores	0	80%	31,665,993
Filtro mín	Apagado	85%	33,444,258
Filtro máx	Apagado	90%	35,643,238
#Filtrado	0	95%	38,815,488

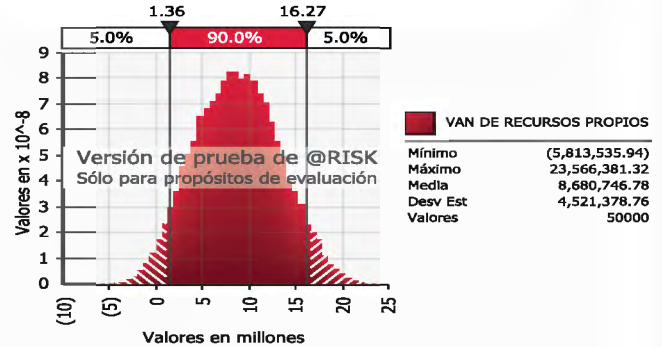
ANEXO 5 F

RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN MONTECARLO TIR Y VAN DE RECURSOS PROPIOS

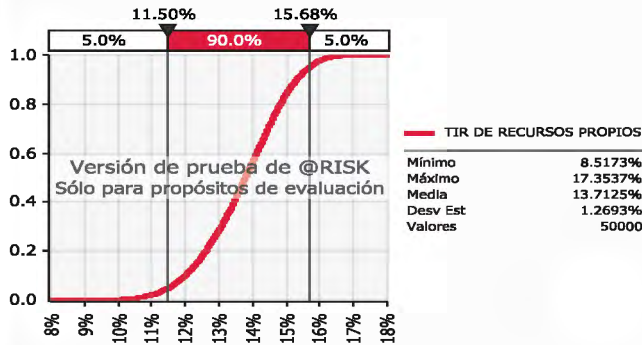
TIR DE RECURSOS PROPIOS



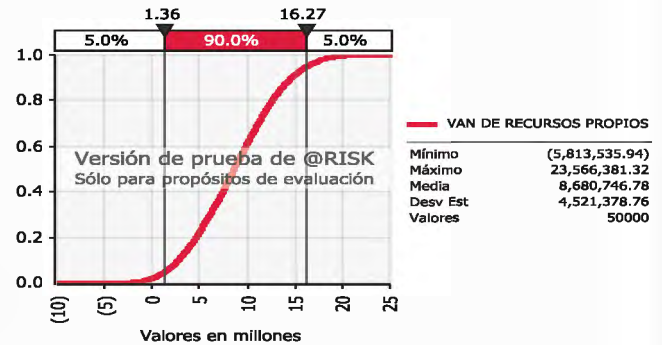
VAN DE RECURSOS PROPIOS



TIR DE RECURSOS PROPIOS



VAN DE RECURSOS PROPIOS



TIR DEL PROYECTO			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Mínimo	8.52%	5%	11.50%
Máximo	17.35%	10%	12.00%
Media	13.71%	15%	12.34%
Desv Est	1.27%	20%	12.61%
Varianza	0.000161121	25%	12.84%
Indice de sesgo	-0.271223104	30%	13.06%
Curtosis	2.732667068	35%	13.26%
Mediana	13.79%	40%	13.45%
Moda	14.41%	45%	13.62%
X izquierda	11.50%	50%	13.79%
P izquierda	5%	55%	13.96%
X derecha	15.68%	60%	14.12%
P derecha	95%	65%	14.29%
Diff X	4.17%	70%	14.46%
Diff P	90%	75%	14.63%
#Errores	0	80%	14.83%
Filtro mín	Apagado	85%	15.05%
Filtro máx	Apagado	90%	15.31%
#Filtrado	0	95%	15.68%

VAN DE RECURSOS PROPIOS			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Mínimo	-5,813,536	5%	1,361,462
Máximo	23,566,381	10%	2,758,117
Media	8,680,747	15%	3,776,298
Desv Est	4,521,379	20%	4,640,300
Varianza	2.04429E+13	25%	5,372,902
Indice de sesgo	0.068964278	30%	6,111,661
Curtosis	2.580711645	35%	6,778,611
Mediana	8,642,184	40%	7,431,828
Moda	8,216,692	45%	8,029,680
X izquierda	1,361,462	50%	8,642,184
P izquierda	5%	55%	9,262,691
X derecha	16,268,511	60%	9,873,799
P derecha	95%	65%	10,503,667
Diff X	14,907,048	70%	11,161,172
Diff P	90%	75%	11,847,600
#Errores	0	80%	12,625,555
Filtro mín	Apagado	85%	13,527,280
Filtro máx	Apagado	90%	14,681,028
#Filtrado	0	95%	16,268,511

Anexo 6:
Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y su base de proyección.

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTPMA. 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;
- (3) Los cobros por el uso de los espacios del parqueo vehicular;
- (5) Ingresos financieros; y
- (6) Otros ingresos operativos.

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) Los gastos operativos del centro comercial cubiertos por la cuota de mantenimiento pagada por los clientes inquilinos, incluyendo seguridad, limpieza, jardinería, mantenimiento, pago de servicios básicos y otros;
- (2) Gastos administrativos, incluyendo, gastos de comercialización, mercadeo y publicidad, el pago de tasas municipales, seguros, la comisión de administración del centro comercial, la comisión por gestión de las inversiones de capital (capex), la comisión por la administración de la cuota de mantenimiento, gastos por incobrabilidad y el uso de la marca "Plaza Mundo".
- (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 financieras, 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.

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Año calendario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Estado de Resultados															
INGRESOS															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$3,774,402	\$6,470,403	\$7,032,140	\$7,469,122	\$7,655,850	\$7,847,247	\$8,043,428	\$8,244,513	\$8,450,626	\$8,661,892	\$8,878,439	\$9,100,400	\$9,327,910	\$9,561,108
Ingresos por CAM	\$0	\$723,641	\$1,240,528	\$1,327,560	\$1,396,707	\$1,431,625	\$1,467,416	\$1,504,101	\$1,541,703	\$1,580,246	\$1,619,752	\$1,660,246	\$1,701,752	\$1,744,296	\$1,787,903
Ingresos por parqueos	\$0	\$352,625	\$604,500	\$619,613	\$635,103	\$650,980	\$667,255	\$683,936	\$701,035	\$718,561	\$736,525	\$754,938	\$773,811	\$793,156	\$812,985
Ingresos Financieros	\$0	\$21,414	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710
Otros Ingresos	\$0	\$177,397	\$304,109	\$351,607	\$448,147	\$535,910	\$627,780	\$723,908	\$824,451	\$845,063	\$866,189	\$887,844	\$910,040	\$932,791	\$956,111
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$5,049,479	\$8,656,249	\$9,367,629	\$9,985,789	\$10,311,075	\$10,646,406	\$10,992,083	\$11,348,413	\$11,631,205	\$11,921,068	\$12,218,177	\$12,522,713	\$12,834,863	\$13,154,817
GASTOS															
Gastos Operativos	\$0	(\$795,452)	(\$1,363,632)	(\$1,397,723)	(\$1,432,666)	(\$1,468,483)	(\$1,505,195)	(\$1,542,824)	(\$1,581,395)	(\$1,620,930)	(\$1,661,453)	(\$1,702,990)	(\$1,745,564)	(\$1,789,203)	(\$1,833,933)
Gastos Administrativos	\$0	(\$1,387,032)	(\$1,438,740)	(\$1,585,072)	(\$1,664,297)	(\$1,700,228)	(\$1,751,339)	(\$1,803,147)	(\$1,856,524)	(\$1,899,992)	(\$1,944,537)	(\$1,990,196)	(\$2,036,996)	(\$2,084,965)	(\$2,134,135)
Gastos del Fondo	\$0	(\$122,074)	(\$199,497)	(\$212,808)	(\$228,445)	(\$244,068)	(\$261,674)	(\$280,345)	(\$300,843)	(\$322,120)	(\$345,281)	(\$369,547)	(\$396,041)	(\$418,253)	(\$420,653)
Gastos Financieros Préstamo CP	\$0	(\$275,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo LP	\$0	(\$1,637,438)	(\$3,181,154)	(\$3,048,133)	(\$2,904,785)	(\$2,750,308)	(\$2,583,839)	(\$2,404,447)	(\$2,211,128)	(\$2,002,801)	(\$1,778,301)	(\$1,536,373)	(\$1,275,663)	(\$994,713)	(\$691,953)
TOTAL DE EGRESOS	\$0	(\$4,216,996)	(\$6,183,024)	(\$6,243,735)	(\$6,230,193)	(\$6,163,086)	(\$6,102,047)	(\$6,030,763)	(\$5,949,890)	(\$5,845,843)	(\$5,729,573)	(\$5,599,105)	(\$5,454,264)	(\$5,287,135)	(\$5,080,675)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$0	\$832,483	\$2,473,225	\$3,123,893	\$3,755,597	\$4,147,988	\$4,544,360	\$4,961,320	\$5,398,522	\$5,785,362	\$6,191,495	\$6,619,071	\$7,068,450	\$7,547,728	\$8,074,143

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Año calendario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Balance General															
Activo															
Efectivo y Equivalentes	\$296,225	\$1,107,513	\$799,630	\$1,382,123	\$1,784,865	\$1,839,194	\$2,054,523	\$2,281,781	\$2,517,442	\$2,710,129	\$2,908,279	\$3,114,164	\$3,327,184	\$3,554,015	\$3,804,508
Inversiones financieras	\$0	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656
Alquileres por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	\$258,586	\$351,895	\$451,386	\$759,617	\$1,077,908	\$1,406,569	\$1,745,920	\$2,093,755	\$2,450,286	\$2,815,730	\$3,190,310	\$3,574,255	\$3,967,798
Inversión en Inmuebles	\$51,433,775	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638
TOTAL ACTIVO	\$51,730,000	\$65,131,808	\$65,082,511	\$65,758,313	\$66,260,546	\$66,623,106	\$67,156,725	\$67,712,645	\$68,287,657	\$68,828,179	\$69,382,860	\$69,954,189	\$70,541,789	\$71,152,564	\$71,796,601
Pasivo															
Préstamo CP	\$33,000,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo LP	\$0	\$43,190,125	\$41,476,654	\$39,630,161	\$37,640,320	\$35,496,003	\$33,185,217	\$30,695,039	\$28,011,541	\$25,119,717	\$22,003,393	\$18,645,140	\$15,026,178	\$11,126,266	\$6,923,594
Depósitos en garantía	\$0	\$539,200	\$539,200	\$586,012	\$622,427	\$637,988	\$653,937	\$670,286	\$687,043	\$704,219	\$721,824	\$739,870	\$758,367	\$777,326	\$796,759
Excedentes acumulados del Fondo	\$0	\$832,483	\$2,496,657	\$4,972,141	\$7,427,798	\$9,919,116	\$12,747,571	\$15,777,320	\$19,019,073	\$22,434,243	\$26,087,643	\$29,999,179	\$34,187,244	\$38,678,972	\$43,506,248
TOTAL PASIVO	\$33,000,000	\$44,561,808	\$44,512,511	\$45,188,313	\$45,690,546	\$46,053,106	\$46,586,725	\$47,142,645	\$47,717,657	\$48,258,179	\$48,812,860	\$49,384,189	\$49,971,789	\$50,582,564	\$51,226,601
Patrimonio															
Títulos de Participación	\$18,730,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000
TOTAL PATRIMONIO	\$18,730,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$51,730,000	\$65,131,808	\$65,082,511	\$65,758,313	\$66,260,546	\$66,623,106	\$67,156,725	\$67,712,645	\$68,287,657	\$68,828,179	\$69,382,860	\$69,954,189	\$70,541,789	\$71,152,564	\$71,796,601
ACTIVO NETO	\$18,730,000	\$21,402,483	\$23,066,657	\$25,542,141	\$27,997,798	\$30,489,116	\$33,317,571	\$36,347,320	\$39,589,073	\$43,004,243	\$46,657,643	\$50,569,179	\$54,757,244	\$59,248,972	\$64,076,248

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Año calendario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)															
Fuentes Operacionales															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$3,774,402	\$6,470,403	\$7,032,140	\$7,469,122	\$7,655,850	\$7,847,247	\$8,043,428	\$8,244,513	\$8,450,626	\$8,661,892	\$8,878,439	\$9,100,400	\$9,327,910	\$9,561,108
Ingresos por CAM	\$0	\$723,641	\$1,240,528	\$1,327,560	\$1,396,707	\$1,431,625	\$1,467,416	\$1,504,101	\$1,541,703	\$1,580,246	\$1,619,752	\$1,660,246	\$1,701,752	\$1,744,296	\$1,787,903
Ingresos por parqueos	\$0	\$352,625	\$604,500	\$619,613	\$635,103	\$650,980	\$667,255	\$683,936	\$701,035	\$718,561	\$736,525	\$754,938	\$773,811	\$793,156	\$812,985
Ingresos Financieros	\$0	\$21,414	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710
Otros Ingresos	\$0	\$177,397	\$304,109	\$351,607	\$448,147	\$535,910	\$627,780	\$723,908	\$824,451	\$845,063	\$866,189	\$887,844	\$910,040	\$932,791	\$956,111
Venta o Adquisición de:															
Inversiones financieras	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía	\$0	\$539,200	\$0	\$46,811	\$36,415	\$15,561	\$15,950	\$16,348	\$16,757	\$17,176	\$17,605	\$18,046	\$18,497	\$18,959	\$19,433
Total Fuentes Operacionales	\$0	\$5,588,679	\$8,656,249	\$9,414,440	\$10,022,205	\$10,326,636	\$10,662,356	\$11,008,432	\$11,365,170	\$11,648,381	\$11,938,673	\$12,236,222	\$12,541,210	\$12,853,822	\$13,174,250
Usos Operacionales															
Gastos Operativos	\$0	(\$795,452)	(\$1,363,632)	(\$1,397,723)	(\$1,432,666)	(\$1,468,483)	(\$1,505,195)	(\$1,542,824)	(\$1,581,395)	(\$1,620,930)	(\$1,661,453)	(\$1,702,990)	(\$1,745,564)	(\$1,789,203)	(\$1,833,933)
Gastos Administrativos	\$0	(\$1,387,032)	(\$1,438,740)	(\$1,585,072)	(\$1,664,297)	(\$1,700,228)	(\$1,751,339)	(\$1,803,147)	(\$1,856,524)	(\$1,899,992)	(\$1,944,537)	(\$1,990,196)	(\$2,036,996)	(\$2,084,965)	(\$2,134,135)
Gastos del Fondo	\$0	(\$122,074)	(\$199,497)	(\$212,808)	(\$228,445)	(\$244,068)	(\$261,674)	(\$280,345)	(\$300,843)	(\$322,120)	(\$345,281)	(\$369,547)	(\$396,041)	(\$418,253)	(\$420,653)
Gastos Financieros Préstamo CP	\$0	(\$275,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo LP	\$0	(\$1,637,438)	(\$3,181,154)	(\$3,048,133)	(\$2,904,785)	(\$2,750,308)	(\$2,583,839)	(\$2,404,447)	(\$2,211,128)	(\$2,002,801)	(\$1,778,301)	(\$1,536,373)	(\$1,275,663)	(\$994,713)	(\$691,953)
Pago de:															
Inversiones financieras	\$0	(\$1,223,656)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inmuebles	(\$51,433,775)	(\$11,366,863)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	(\$258,586)	(\$93,309)	(\$99,491)	(\$308,231)	(\$318,291)	(\$328,661)	(\$339,351)	(\$347,835)	(\$356,531)	(\$365,444)	(\$374,580)	(\$383,945)	(\$393,543)
Total Usos Operacionales	(\$51,433,775)	(\$16,807,516)	(\$6,441,610)	(\$6,337,044)	(\$6,329,683)	(\$6,471,317)	(\$6,420,338)	(\$6,359,424)	(\$6,289,241)	(\$6,193,678)	(\$6,086,104)	(\$5,964,549)	(\$5,828,844)	(\$5,671,080)	(\$5,474,218)
Financiamientos de Terceros															
Cambio en Préstamos de Bancos	\$33,000,000	\$10,190,125	(\$1,713,471)	(\$1,846,493)	(\$1,989,841)	(\$2,144,317)	(\$2,310,786)	(\$2,490,178)	(\$2,683,497)	(\$2,891,824)	(\$3,116,324)	(\$3,358,252)	(\$3,618,962)	(\$3,899,912)	(\$4,202,672)
Efectivo por Financiamientos de Tercero:	\$33,000,000	\$10,190,125	(\$1,713,471)	(\$1,846,493)	(\$1,989,841)	(\$2,144,317)	(\$2,310,786)	(\$2,490,178)	(\$2,683,497)	(\$2,891,824)	(\$3,116,324)	(\$3,358,252)	(\$3,618,962)	(\$3,899,912)	(\$4,202,672)
Fuentes No Operacionales															
Participaciones a valor nominal	\$18,730,000	\$1,840,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Fuentes No Operacionales	\$18,730,000	\$1,840,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos No Operacionales															
Distribución de Excedentes	\$0	\$0	(\$809,051)	(\$648,410)	(\$1,299,939)	(\$1,656,671)	(\$1,715,904)	(\$1,931,571)	(\$2,156,769)	(\$2,370,192)	(\$2,538,095)	(\$2,707,535)	(\$2,880,384)	(\$3,056,000)	(\$3,246,867)
Total Usos No Operacionales	\$0	\$0	(\$809,051)	(\$648,410)	(\$1,299,939)	(\$1,656,671)	(\$1,715,904)	(\$1,931,571)	(\$2,156,769)	(\$2,370,192)	(\$2,538,095)	(\$2,707,535)	(\$2,880,384)	(\$3,056,000)	(\$3,246,867)
Variación en Efectivo	\$296,225	\$811,288	(\$307,883)	\$582,493	\$402,742	\$54,330	\$215,328	\$227,258	\$235,662	\$192,687	\$198,150	\$205,885	\$213,020	\$226,831	\$250,493
Efectivo al inicio	\$0	\$296,225	\$1,107,513	\$799,630	\$1,382,123	\$1,784,865	\$1,839,194	\$2,054,523	\$2,281,781	\$2,517,442	\$2,710,129	\$2,908,279	\$3,114,164	\$3,327,184	\$3,554,015
Efectivo al final	\$296,225	\$1,107,513	\$799,630	\$1,382,123	\$1,784,865	\$1,839,194	\$2,054,523	\$2,281,781	\$2,517,442	\$2,710,129	\$2,908,279	\$3,114,164	\$3,327,184	\$3,554,015	\$3,804,508

Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.



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, se encuentran registrados en nuestra nómina de accionistas las siguientes personas:

Accionista o Socio	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,399,999	US\$1,399,999.00	99.99%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	US\$1.00	0.01%
	1,400,000	US\$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador Centro y Capital de la República, municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Remo Bardi Ocaña", is written over the printed name.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.



Anexo 8: Gobierno Corporativo de la Titularizadora



2024

INFORME

GOBIERNO CORPORATIVO



RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2024 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informar son las siguientes:

1) 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\$1,400,000.00 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.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2024 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1
Junta General Extraordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2022-2025	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

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 2024, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 19 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2024	11/01/2024	JD-11/2024	13/06/2024
JD-02/2024	17/01/2024	JD-12/2024	11/07/2024
JD-03/2024	13/02/2024	JD-13/2024	15/08/2024
JD-04/2024	26/02/2024	JD-14/2024	05/09/2024
JD-05/2024	14/03/2024	JD-15/2024	10/10/2024
JD-06/2024	11/04/2024	JD-16/2024	22/10/2024
JD-07/2024	03/05/2024	JD-17/2024	28/10/2024
JD-08/2024	09/05/2024	JD-18/2024	12/11/2024
JD-09/2024	15/05/2024	JD-19/2024	05/12/2024
JD-10/2024	31/05/2024		

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 2024, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos, gobierno corporativo y riesgos.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) 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 Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón 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 2024, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

Comité de Auditoría	Composición de comité	Nombre
	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 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2024	30/01/2024
CA-02/2024	14/03/2024
CA-03/2024	03/05/2024
CA-04/2024	10/07/2024
CA-05/2024	09/10/2024
CA-06/2024	04/12/2024

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, así como el contenido de notas de auditoría remitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a temas de Lavado de Dinero y de riesgos. Para el año 2024, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

Comité de Riesgos	Composición de comité	Nombre
	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Jefe de Riesgos	Alberto David Cortez Villalta

Este Comité experimentó cambios dentro de sus miembros, incorporando al Ing. Alberto David Cortez Villalta, como Jefe de Riesgos, autorizado por Junta Directiva en fecha 13 de junio de 2024.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2024	09/01/2024
CR-02/2024	10/04/2024
CR-03/2024	10/07/2024
CR-04/2024	09/10/2024
CR-05/2024	12/12/2024

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2024, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2024 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 ni al Código de Conducta de la entidad.

8) 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 correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Estados Financieros de la Titularizadora



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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



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

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.



Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.
(subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

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

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Asuntos claves de la auditoría

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

Inversiones financieras	
Véase nota 7 a los estados financieros	
Asunto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones financieras a corto plazo por un saldo de US\$1,889,069.37, en cumplimiento de regulaciones establecidas, derivado de la importancia en los activos de la Compañía nuestro objetivo fue asegurarnos de la existencia y exactitud al cierre del ejercicio, así como de la razonabilidad de los rendimientos obtenidos.	Realizamos procedimiento de confirmación de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, asimismo se verificó el cumplimiento con la regulación relacionada y la documentación que ampara las transacciones.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

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

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



Párrafo de otro asunto

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente, en cuyo dictamen de fecha 30 de enero de 2024, expresó una opinión sin salvedades sobre la situación financiera de la Compañía.

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

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



Santa Tecla, 11 de febrero de 2025.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6 US\$	250.00	250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	37,146.76	130,906.81
Inversiones Financieras	7	1,889,069.37	1,897,377.32
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	144,865.81	179,858.95
Rendimientos por Cobrar		1,573.10	2,046.84
Impuestos		41,148.40	34,027.15
Gastos Pagados por Anticipado		9,903.86	3,208.14
		<u>2,123,957.30</u>	<u>2,247,675.21</u>
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	1,703,139.19	265,505.68
Muebles	9	28,286.48	32,918.49
Mejoras en Propiedad, Planta y Equipo	9	2,561.15	3,861.35
Activos Intangibles	11	1,136.44	1,594.76
		<u>1,735,123.26</u>	<u>303,880.28</u>
Total Activo	US\$	<u>3,859,080.56</u>	<u>2,551,555.49</u>
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales	US\$	1,895.79	1,056.56
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		87,203.64	37,897.01
Cuentas por Pagar	12	69,668.31	43,630.36
Impuestos por Pagar	13	166,217.23	152,004.25
		<u>324,984.97</u>	<u>234,588.18</u>
Pasivo No Corriente			
Préstamos Bancarios de Largo Plazo		1,303,412.85	181,219.64
		<u>1,303,412.85</u>	<u>181,219.64</u>
Total Pasivo		<u>1,628,397.82</u>	<u>415,807.82</u>
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	1,400,000.00	1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		280,000.00	260,000.00
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		-	-
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	175,747.67	225,512.97
Resultados del presente periodo		374,935.07	350,234.70
		<u>550,682.74</u>	<u>575,747.67</u>
Total Patrimonio		<u>2,230,682.74</u>	<u>2,135,747.67</u>
Total Pasivo y Patrimonio	US\$	<u>3,859,080.56</u>	<u>2,551,555.49</u>
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas	US\$	73,400.89	73,400.89
Otras contingencias y compromisos		139,050,608.28	177,548,922.50
Total		<u>139,124,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>
Cuentas de control			
Valores y bienes propios cedidos en garantía		1,296,000.00	-
Total de cuentas deudoras	US\$	<u>140,420,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas	US\$	73,400.89	73,400.89
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		139,050,608.28	177,548,922.50
Total		<u>139,124,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>
Cuentas de control acreedoras			
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía		1,296,000.00	-
Total de cuentas acreedoras	US\$	<u>140,420,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>

Las notas que aparecen en las páginas 15,16,17,18,19,20 y 21 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 Resultados
Períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos	US\$	1,635,396.56	1,248,591.34
		1,635,396.56	1,248,591.34
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		158,036.20	43,536.25
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		937,539.93	778,723.15
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		44,361.84	36,903.98
		1,139,937.97	859,163.38
		495,458.59	389,427.96
Resultado de Operación			
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		112,449.64	121,231.16
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		607,908.23	510,659.12
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		164,155.56	150,030.42
Utilidad ordinaria después de Impuestos		443,752.67	360,628.70
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		332.97	337.32
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		48,484.63	17,846.92
Otros gastos financieros		-	2,059.95
		48,817.60	20,244.19
		394,935.07	340,384.51
Utilidad antes de partidas extraordinarias			
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		-	45,620.57
Utilidad Neta	US\$	394,935.07	386,005.08
Utilidades retenidas al principio del año	US\$	575,747.67	525,512.97
Dividendos decretados		400,000.00	300,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año	US\$	175,747.67	225,512.97
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos	US\$	0.43	0.39
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	US\$	0.28	0.26
Utilidad después de partidas extraordinarias	US\$	0.28	0.30
N° de acciones comunes en circulación	16	1,400,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	US\$ 1.00	1.00

Las notas que aparecen en la páginas 20 y 21 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 períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2022		US\$ 1,300,000.00	-	224,229.62	10,107.86	151,054.54	344,458.43	2,059,850.45
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022		-	-	-	-	344,458.43	(344,458.43)	-
Decreto de dividendos 09/02/2023		-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023		-	-	-	(10,107.86)	-	-	(10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023		-	-	35,770.38	-	-	-	35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023		-	-	-	-	-	350,234.70	350,234.70
Saldo al 31 de Diciembre de 2023		US\$ 1,300,000.00	-	260,000.00	-	225,512.97	350,234.70	2,135,747.67
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2023		-	-	-	-	350,234.70	(350,234.70)	-
Decreto de dividendos 13/02/2024		-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Capitalización de utilidades 05/07/2024		100,000.00	-	-	-	(100,000.00)	-	-
Reserva Legal al 31/12/2024		-	-	20,000.00	-	-	-	20,000.00
Resultado del Ejercicio al 31/12/2024		-	-	-	-	-	374,935.07	374,935.07
Saldo al 31 de Diciembre de 2024		US\$ 1,400,000.00	-	280,000.00	-	175,747.67	374,935.07	2,230,682.74

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Titularizadora estaba representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos períodos el valor nominal por cada acción es de US\$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de Inversión propia.	US\$	112,923.38	121,484.49
Entrada por servicios.		1,670,389.70	1,420,353.42
Otras entradas relativas a operación.		-	45,620.57
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		(48,817.60)	(20,244.19)
Pagos por costos de servicios.		(158,036.20)	(43,536.25)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		(658,266.00)	(527,815.25)
Pago de proveedores.		(242,377.66)	(234,019.70)
Pago de impuestos y contribuciones.		(174,617.87)	(164,346.10)
Otros pagos relativos a operación.		-	-
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de Inversiones financieras.		8,307.95	1,273.94
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		(1,473,988.92)	(299,136.16)
Otros egresos relativos a Inversión.		(1,615.90)	(666.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		(1,467,296.87)	(298,528.92)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		1,224,000.00	-
MENOS:			
Amortización de préstamos obtenidos.		(51,660.93)	(20,911.72)
Pago de dividendos y otras distribuciones.		(300,000.00)	(300,000.00)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		872,339.07	(320,911.72)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			
		(93,760.05)	(21,943.65)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			
		131,156.81	153,100.46
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	US\$ 37,396.76	131,156.81
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.			
	US\$	394,935.07	386,005.08
MÁS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		44,361.84	36,903.98
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		34,993.14	171,762.08
Cuentas y documentos por pagar.		26,037.95	(6,807.74)
Gastos pagados por anticipado.		(6,695.72)	6,980.22
Otros activos.		(6,647.51)	1,036.06
Impuesto y contribuciones por pagar.		14,212.98	1,617.31
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	US\$	501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			

Las notas que aparecen en la página 15 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(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 el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
 (Compañía Salvadoreña)
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros

(Nota 2) Criterios contables utilizados

(a) *Bases de medición*

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) *Ejercicio contable.*

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

(c) *Moneda de medición y presentación de los estados financieros.*

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

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
 (Compañía Salvadoreña)
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros

(Nota 3) Políticas 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

Depreciación

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

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

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

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

Vidas útiles

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 ser 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 periodo 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 periodos 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 6) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo y sus equivalentes	US\$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		37,146.76	30,906.81
Depósitos a plazo		-	100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	<u>37,396.76</u>	<u>131,156.81</u>

(Nota 7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US\$1,889,069.37 y US\$1,897,377.32, respectivamente.

(Nota 8) Cuentas y documentos por cobrar

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

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fondos de Titularización	US\$	123,823.50	76,733.95
Otras cuentas por cobrar		<u>21,042.31</u>	<u>103,125.00</u>
Total cuentas y documentos por cobrar	US\$	<u>144,865.81</u>	<u>179,858.95</u>

(Continúa)

(Nota 9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

Descripción	2024			2023		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Edificios	US\$ 1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07	-	-	-
Instalaciones	275,730.71	(24,011.59)	251,719.12	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68
Total bienes inmuebles	US\$ 1,737,055.31	(33,916.12)	1,703,139.19	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68

(Continúa)

Al 31 de diciembre el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2024			2023		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	US\$ 168,354.37	(147,163.68)	21,190.69	155,828.05	(133,238.22)	22,589.83
Otros bienes de uso diverso	14,914.92	(7,819.13)	7,095.79	14,776.92	(4,448.26)	10,328.66
Total bienes muebles	US\$ 183,269.29	(154,982.81)	28,286.48	170,604.97	(137,686.48)	32,918.49

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

Descripción	2024			2023		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto
Mejoras en mobiliario de oficina	US\$ 4,238.00	(2,396.22)	1,841.78	-	-	-
Mejoras en otros activos	963.28	(243.91)	719.37	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35
Total mejoras	US\$ 5,201.28	(2,640.13)	2,561.15	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Notas a los Estados Financieros

(Nota 10) Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

(Nota 11) Activos intangibles

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

Descripción	2024			2023		
	Costo de adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	US\$ 16,194.51	(15,058.07)	1,136.44	14,578.61	(13,995.19)	583.42
Programas informáticos	28,472.20	(28,472.20)	-	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web	4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(3,717.89)	1,011.34
Otros intangibles	1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	US\$ 50,773.94	(49,637.50)	1,136.44	49,158.04	(47,563.28)	1,594.76

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Nota 12) Cuentas por pagar

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Provisiones por pagar de empleados (a) US\$	29,132.68	22,438.35
Retenciones por pagar	3,448.52	3,012.54
Impuestos retenidos	25,880.76	11,965.97
Cuentas por pagar por servicios	5,156.79	1,818.49
Provisiones por pagar	5,420.59	4,367.51
Acreedores varios	<u>628.87</u>	<u>27.50</u>
Total cuentas por pagar	US\$ <u>69,668.21</u>	<u>43,630.36</u>

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

(Nota 13) Impuestos diferidos e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$802.03 y US\$600.18, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pago a cuenta	US\$ 1,859.82	1,930.08
Impuesto sobre la renta	<u>164,357.41</u>	<u>150,074.17</u>
Total impuestos por pagar	US\$ <u>166,217.23</u>	<u>152,004.25</u>

(Nota 14) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

(Nota 15) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 16) Patrimonio

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024 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\$1,300,000.00 a US\$1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Al 31 de diciembre de 2024 el Capital Social asciende a US\$1,400,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 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.	1,399,999	US\$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	1,400,000	US\$1,400,000.00	100.0000%

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 el Capital Social era de US\$1,300,000.00, el cual se encontraba 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	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	US\$1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	1,300,000	US\$1,300,000.00	100.0000%

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,399,999 y 1,299,999 acciones respectivamente, 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 períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

(Nota 17) Regímenes 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 3 de junio de 2024, 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 decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024, ascienden a US\$175,747.67. Al 31 de diciembre de 2023, los resultados acumulados ascendían a US\$225,512.97.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 18) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2024, la ganancia por acción asciende a US\$0.267811. Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción generada era de US\$0.269411.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos contingentes.

(Nota 20) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

(Nota 21) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMB01, 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.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización 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 N° JD-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 S5F00452022.

Al 31 de diciembre de 2024, 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:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 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.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 2024, 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US\$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 autorizó la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin perjuicio 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 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 2024, 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:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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: 36,067 días.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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-06/2021 de 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 2024, 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.

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 2024, 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:

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 interés 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 N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 2024, 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 FTRTCCS001, 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 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 FTRTCCS001, 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 FTRTCCS001, 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.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US\$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, 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-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, **que puede abreviarse “FTIRTLG”**.

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

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, 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 La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

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: Hasta US\$5,300,000.00

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil 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.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US\$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US\$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta US\$35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, 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-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

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

Denominación del Originador: Progreso e 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 NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$35,000,000.00

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización 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.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de US\$28,150,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$ 2,151,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie B

Monto de la serie: US\$2,405,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: US\$11,936,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: US\$600,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie E

Monto de la serie: US\$7,220,000.00.

Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: US\$4,049,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: US\$250,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US\$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, 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-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

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

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, 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 El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,000,000.00.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización 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.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de US\$3,396,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$ 208,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie B

Monto de la serie: US\$108,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

Monto de la serie: US\$2,905,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: US\$175,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otras Garantías otorgadas	US\$	<u>73,400.89</u>	<u>73,400.89</u>
Total garantías otorgadas	US\$	<u>73,400.89</u>	<u>73,400.89</u>

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de US\$1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 Muyschondt
Miguel Ángel Simán Dada
Guillermo Miguel Saca Silhy
Carlos Alberto Zaldivar Molina
Santiago Andrés Simán Miguel

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene litigio proveniente de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia. La cuantía de la pretensión asciende a US\$10,881.08

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Derivado del informe de auditoría de fecha 28 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión asciende a US\$23,911.88

El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra pendiente de resolución final un proceso administrativo sancionador iniciado en mayo de 2024 e incoado por la Superintendencia del Sistema Financiero por una acción atípica que no se encuentra regulada en ninguna ley o normativa técnica como sancionable. Finalmente se aclara a esta fecha ya se han agotado las etapas de ofrecimiento de pruebas y alegatos finales, estando desde el pasado mes de octubre de 2024 a la espera que la Superintendencia del Sistema Financiero resuelva sobre el proceso iniciado. Se estima que se posee una probabilidad de éxito del 80%.

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 publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	ANEXO
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	



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 2023, 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 2023 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 Auditoría

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

Negocio en Marcha

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

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 Auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de Auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del Control Interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,

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 Auditoría 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 2024

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

ANEXO 1

	Notas	2023	2022
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 130,906.81	\$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	\$ 1,897,377.32	\$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 179,858.95	\$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		\$ 2,046.84	\$ 2,300.17
Impuestos		\$ 34,027.15	\$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 3,208.14	\$ 10,188.36
		<u>\$ 2,247,675.21</u>	<u>\$ 2,460,779.02</u>
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	\$ 265,505.68	\$ -
Muebles	9	\$ 32,918.49	\$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 3,861.35	\$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	\$ 1,594.76	\$ 2,740.91
		<u>\$ 303,880.28</u>	<u>\$ 40,981.40</u>
Total Activo		<u>\$ 2,551,555.49</u>	<u>\$ 2,501,760.42</u>
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		\$ 1,056.56	\$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		\$ 37,897.01	\$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	\$ 43,630.36	\$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	\$ 152,004.25	\$ 150,386.94
		<u>\$ 234,588.18</u>	<u>\$ 219,809.74</u>
Pasivo No Corriente			
Préstamos Bancarios de Largo Plazo		\$ 181,219.64	\$ 222,100.23
		<u>\$ 181,219.64</u>	<u>\$ 222,100.23</u>
Total Pasivo		<u>\$ 415,807.82</u>	<u>\$ 441,909.97</u>
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	\$ 1,300,000.00	\$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		\$ 260,000.00	\$ 224,229.62
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		\$ -	\$ 10,107.86
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 225,512.97	\$ 181,054.54
Resultados del presente período		\$ 350,234.70	\$ 344,458.43
		<u>\$ 575,747.67</u>	<u>\$ 525,512.97</u>
Total Patrimonio		<u>\$ 2,135,747.67</u>	<u>\$ 2,059,850.45</u>
Total Pasivo Patrimonio		<u>\$ 2,551,555.49</u>	<u>\$ 2,501,760.42</u>
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		\$ 73,400.89	\$ 13,044.13
Otras contingencias y compromisos		\$ 177,548,922.50	\$ 198,404,456.23
Total		<u>\$ 177,622,323.39</u>	<u>\$ 198,417,500.36</u>
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		\$ 73,400.89	\$ 13,044.13
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 177,548,922.50	\$ 198,404,456.23
Total		<u>\$ 177,622,323.39</u>	<u>\$ 198,417,500.36</u>

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 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 Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 1,248,591.34	\$ 1,252,615.17
Ingresos Diversos		\$ -	\$ 26,000.00
		<u>\$ 1,248,591.34</u>	<u>\$ 1,278,615.17</u>
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 43,536.25	\$ 111,888.75
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 778,723.15	\$ 715,922.01
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 36,903.98	\$ 20,684.38
		<u>\$ 859,163.38</u>	<u>\$ 848,495.14</u>
Resultado de Operación		<u>\$ 389,427.96</u>	<u>\$ 430,120.03</u>
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 121,231.16	\$ 105,110.48
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		<u>\$ 510,659.12</u>	<u>\$ 535,230.51</u>
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		\$ 150,030.42	\$ 149,215.60
Utilidad ordinaria después de Impuestos		<u>\$ 360,628.70</u>	<u>\$ 386,014.91</u>
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 337.32	\$ 2,196.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		\$ 17,846.92	\$ 1,479.45
Otros gastos financieros		\$ 2,059.95	\$ 1,356.00
		<u>\$ 20,244.19</u>	<u>\$ 5,032.10</u>
Utilidad antes de partidas extraordinarias		<u>\$ 340,384.51</u>	<u>\$ 380,982.81</u>
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		\$ 45,620.57	\$ 633.88
Utilidad Neta		<u>\$ 386,005.08</u>	<u>\$ 381,616.69</u>
Utilidades retenidas al principio del año		\$ 525,512.97	\$ 406,054.54
Dividendos decretados		\$ 300,000.00	\$ 225,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		<u>\$ 225,512.97</u>	<u>\$ 181,054.54</u>
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de Intereses e Impuestos		\$ 0.392815	\$ 0.411716
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.261834	\$ 0.293064
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.296927	\$ 0.293551
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

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 Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldo 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 03/12/2022	-	-	-	-	\$ (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
Saldo 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
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022	-	-	-	-	\$ 344,458.43	\$ (344,458.43)	\$ -
Decreto de dividendos 09/02/2023	-	-	-	\$ (10,107.86)	\$ (300,000.00)	-	\$ (300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023	-	-	-	-	-	-	\$ (10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023	-	-	\$ 35,770.38	-	-	-	\$ 35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023	-	-	-	-	-	\$ 350,234.70	\$ 350,234.70
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	\$ 1,300,000.00	\$ -	\$ 260,000.00	\$ -	\$ 225,512.97	\$ 350,234.70	\$ 2,135,747.67

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es por \$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

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



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.	\$	121,484.49	\$ 115,957.79
Entrada por servicios.	\$	1,420,353.42	\$ 961,337.87
Otras entradas relativas a operación.	\$	45,620.57	\$ 633.88
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.	\$	(20,244.19)	\$ (5,032.10)
Pagos por costos de servicios.	\$	(43,536.25)	\$ (111,888.75)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.	\$	(527,815.25)	\$ (455,877.30)
Pago de proveedores.	\$	(234,019.70)	\$ (243,579.04)
Pago de impuestos y contribuciones.	\$	(164,346.10)	\$ (174,113.92)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.	\$	1,273.94	\$ (143,019.14)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.	\$	(299,136.16)	\$ (35,979.31)
Otros egresos relativos a inversión.	\$	(666.70)	\$ (2,612.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.	\$	(20,911.72)	\$ 241,084.93
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.	\$	-	\$ 100,000.00
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.	\$	(300,000.00)	\$ (225,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			
	\$	(21,943.65)	\$ 21,912.21
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	\$	153,100.46	\$ 131,188.25
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	\$ 131,156.81	\$ 153,100.46
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.	\$	386,005.08	\$ 381,616.69
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.	\$	36,903.98	\$ 20,684.38
Revaluación de Inversiones	\$	-	\$ 10,107.86
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.	\$	171,762.08	\$ (317,277.30)
Cuentas y documentos por pagar.	\$	(6,807.74)	\$ (3,965.16)
Gastos pagados por anticipado.	\$	6,980.22	\$ (27.64)
Otros activos.	\$	1,036.06	\$ (1,665.50)
Impuesto y contribuciones por pagar.	\$	1,617.31	\$ (2,034.90)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
	\$	597,496.99	\$ 87,438.43

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



NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

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

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

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

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

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

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

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia 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 - POLÍTICAS 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.

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 clasifican 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 generen esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

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

Inversiones disponibles para la venta

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

Medición inicial y subsiguiente

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

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



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

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean 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 valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

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

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

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

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

Vidas útiles

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



Retiro de activos

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

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

vii. Intangibles

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

Medición

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

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

Amortización

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo 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.

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 ser 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 2023 y 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 30,906.81	\$ 52,850.46
Depósitos a plazo	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 131,156.81	\$ 153,100.46

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2023 se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US\$1,897,377.32. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones financieras disponibles para la venta eran por US\$1,908,759.12.

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguientes:

	2023	2022
Fondos de Titularización	\$ 76,733.95	\$ 45,684.88
Casas Corredoras de Bolsa	\$ 0.00	\$ 0.48
Otras cuentas por cobrar	\$ 103,125.00	\$ 305,935.67
Total cuentas y documentos por cobrar	\$ 179,858.95	\$ 351,621.03

NOTA 9 – INMUEBLES Y MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes inmuebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes inmuebles neto
Instalaciones	\$275,730.71	\$ (10,225.03)	\$ 265,505.68	\$ 0.00	\$ (0.00)	\$ 0.00
Total bienes inmuebles	\$275,730.71	\$ (10,225.03)	\$ 265,505.68	\$ 0.00	\$ (0.00)	\$ 0.00

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$155,828.05	\$ (133,238.22)	\$ 22,589.83	\$145,818.28	\$ (112,777.80)	\$ 33,040.48
Otros bienes de uso diverso	\$ 14,776.92	\$ (4,448.26)	\$ 10,328.66	\$ 1,381.24	\$ (1,342.78)	\$ 38.46
Total bienes muebles	\$170,604.97	\$ (133,686.48)	\$ 32,918.49	\$147,199.52	\$ (114,120.58)	\$ 33,078.94

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2023			2022		
Descripción	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto
Mejoras en instalaciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 39,571.34	\$ (39,571.34)	\$ 0.00
Mejoras en otros activos	\$ 5,201.28	\$ (1,339.93)	\$ 3,861.35	\$ 5,201.28	\$ (39.73)	\$ 5,161.55
Total mejoras	\$ 5,201.28	\$ (1,339.93)	\$ 3,861.35	\$ 44,772.62	\$ (39,611.07)	\$ 5,161.55

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 14,578.61	\$ (13,995.19)	\$ 583.42	\$ 13,911.91	\$ (13,193.70)	\$ 718.21
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00
Sitios web	\$ 4,729.23	\$ (3,717.89)	\$ 1,011.34	\$ 4,729.23	\$ (2,706.53)	\$ 2,022.70
Otros intangibles	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00
Total activos intangibles	\$ 49,158.04	\$ (47,563.28)	\$ 1,594.76	\$ 48,491.34	\$ (45,750.43)	\$ 2,740.91

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Provisiones por pagar de empleados	\$ 22,438.35	\$ 18,868.93
Retenciones por pagar	\$ 3,012.54	\$ 2,472.63
Impuestos retenidos	\$ 11,965.97	\$ 21,097.97
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,818.49	\$ 2,029.78
Provisiones por pagar	\$ 4,367.51	\$ 5,778.64
Acreedores varios	\$ 27.50	\$ 190.15
Total Cuentas por Pagar	\$ 43,630.36	\$ 50,438.10

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$600.18. Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$556.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Pago a cuenta	\$ 1,930.08	\$ 1,665.54
IVA por pagar	\$ 0.00	\$ 117.80
Impuesto sobre la renta	\$ 150,074.17	\$ 148,603.60
Total impuestos por pagar	\$ 152,004.25	\$ 150,386.94

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Capital Social asciende a \$1,300,000.00 el cual se encuentra 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 Martín Bardi Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
Total	1,300,000	\$ 1,300,000.00	100.0000%

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 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.

El 9 de febrero de 2023 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 01/2023 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2021 y 2022.

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 decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$225,512.97. Al 31 de diciembre de 2022 los resultados acumulados ascendían a US\$181,054.54.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción asciende a US\$0.269411. Al 31 de diciembre de 2022 la ganancia por acción generada era de US\$0.264968.

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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 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 "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 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 VRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Montó 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

Montó 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTIME01 suscrito el 25 de abril de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTIME01 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-22/2023 del 19 de mayo de 2023.

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 "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 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 VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Montó 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

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 "FRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTMIB01 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 VTRTMB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTMIB01, 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 VTRTMB01 cuenta con dos tramos.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de 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 FRTMIB01, 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 FRTMIB01, 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. 113 del 07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Financiero en sesión No. CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral No. EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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, Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores a 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 N° JD-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 2023, 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.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B2

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 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.

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.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2023, 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.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 FRTSD01, 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 FRTSD01, 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 Pública 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de 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.

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 autorizó 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 perjuicio 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 pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2023, 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.



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 2023 y 2022
(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, 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: 36,067 días.

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.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 N° JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° 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 Vidrí, 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 pagará 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.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2023, 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.

Al 31 de diciembre de 2023 se notificó a Ricorp Titularizadora, S.A. por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación al asiento registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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-06/2021 de 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 "FTRCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ02 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 VTRCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ02, 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 2023, se ha emitido un monto de US\$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ02 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01 mediante 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 cláusula 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

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 VTRTCIFI01 en 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.

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 2023, 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%

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

En sesión del 20 de abril de 2023 acta número JD-05/2023 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTRTCIF01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 28 de abril de 2023 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 VTRTCIF01 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 FTRTCIF01 suscrito el 24 de agosto de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCIF01 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-42/2023 del 13 de septiembre de 2023.

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 "FRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTCCSV02 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 "FRTCCSV02".

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 VTRCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$28,000,000.00.



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 2023 y 2022
(Expresadas en 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 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 2023, se ha emitido un monto de US\$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

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 FRTCCSV02, 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 %.



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 FTRCCSV02, 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.

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 interés se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV02, 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 N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 "FTRCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSO01 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 "FTRCCSO01".

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 VTRCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSO01, 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 2023, se ha emitido un monto de US\$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSO01 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US\$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, 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-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTRTLG".

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

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, 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 La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

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: Hasta US\$5,300,000.00

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 podrá acordar aumentos del monto de la emisión.



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 2023 y 2022
(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 un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil 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.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US\$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$2,253,000.00.
Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
Precio base: US\$1,000.00
Plazo de la serie: 8,401 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US\$300,000.00.
Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
Precio base: US\$1,000.00



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2023	2022
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 0.00	\$ 6,020.84
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 0.00	\$ 7,023.29
Otras Garantías otorgadas	\$73,400.89	\$ 0.00
Total garantías otorgadas	\$73,400.89	\$13,044.13

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 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 vigente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal: Manuel Roberto Vиейtez 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 Muyschondt
Miguel Ángel Simán Dada
Guillermo Miguel Saca Silhy
Carlos Alberto Zaldivar Molina
Santiago Andrés Simán Miguel



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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.



RICORP TITULARIZADORA, S. A.

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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	



**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 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 Auditoría

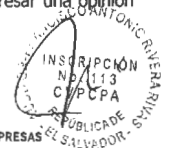
Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y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

Negocio en Marcha

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

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



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	\$ 224,229.62	\$ 187,071.36
Revaluaciones	\$ 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		
Garantías 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 garantías 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.

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 Auditoría 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.

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción No. 113
CPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

San Salvador, 30 de Enero del 2023

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN
No. 113
CPCPA
REPUBLICA 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
	\$	430,120.03	\$ 443,508.27
Resultado de Operación			
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras	\$	105,110.48	\$ 77,486.04
	\$	535,230.51	\$ 520,994.31
Utilidad antes de intereses e impuestos			
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta	\$	149,215.60	\$ 147,362.96
	\$	386,014.91	\$ 373,631.35
Utilidad ordinaria después de impuestos			
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
	\$	380,982.81	\$ 370,184.90
Utilidad antes de partidas extraordinarias			
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios	\$	633.88	\$ -
	\$	381,616.69	\$ 370,184.90
Utilidad Neta			
	\$	406,054.54	\$ 322,097.99
Utilidades retenidas al principio del año			
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	\$	0.411736	\$ 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
Saldo 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
Saldo 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
Saldo 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 América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 16)

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



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 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 (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.	\$ 116,084.93	\$ (250,000.00)
AUMENTO NETO 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	\$ 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.



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 y Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

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

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

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

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

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



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

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

NOTA 3 - POLÍTICAS 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.

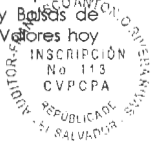
En fecha 20 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, por medio de su Comité de Normas en sesión No. CN-17/2021, modificaciones al Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos RCTG-6/2008, dichos cambios entraron en vigencia a partir del 6 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 capítulo 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 Bórsas 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.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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



Inversiones conservadas hasta su vencimiento

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

Inversiones disponibles para la venta

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

Medición inicial y subsiguiente

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

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

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

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean 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 valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

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

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

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

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

Vidas útiles

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

Retiro de activos

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

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

vii. Intangibles

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

Medición

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

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

Amortización

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo 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 operativo. 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.

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 ser 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 monto

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.

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

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 9- MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2022			2021		
	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:

Descripción	2021			2021		
	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:

Descripción	2022			2021		
	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



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

NOTA 13 - 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 integralmente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima séptima.



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)

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 Martín 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 Martín 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 N° 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 decreta 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.

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 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 "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 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 VRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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



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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

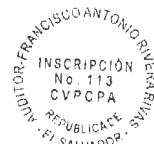
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.



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

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

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 "FTRCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV01 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.

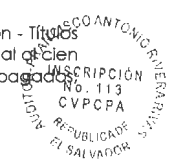
Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV01, 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.



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)

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.



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 N° 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 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.

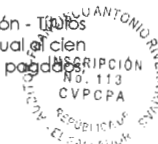
Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

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.



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)

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.



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.



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 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 FRTMIB01, 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 FRTMIB01, 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



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 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.

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 N° JD-08/2018, de fecha 11 de mayo de 2018.



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.



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



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)

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 días



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 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.

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:

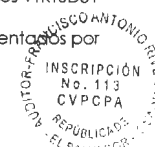
Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTSD01 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 VRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



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

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.



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.

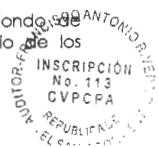
Precio base: 100.00%.

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



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)

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 FRTSD01, 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.

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.

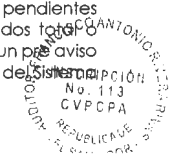
En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos 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 autorizó 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 perjuicio 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



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)

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.



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: 36,067 días.

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.



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

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, hasta el

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)

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-06/2021 de 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 asentado 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

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 "FTRCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ02 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 VTRCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ02, 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 VTRCCZ02 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.

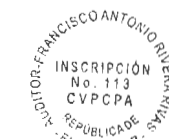
Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

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.



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 FTRTCIFI01 mediante 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 cláusula 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 titulizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 en 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.

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.



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 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 "FTRCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV02 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 "FTRCCSV02".

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 VTRCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV02, 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 VTRCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:



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 FTRCCSV02, 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.

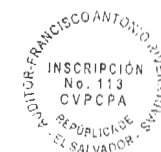
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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.



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)

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 interés 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 N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° 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 abreviatura es VTRTCCSO01.

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

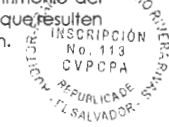
Precio Base: 100.00 %.

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.



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 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 FRTCCSO01, 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

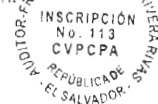
Precio Base: 100.00 %.

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 FRTCCSO01, 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.



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 BIU Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIU 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:	Victor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Bargo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

José Miguel Carbonell Belismelís
Juan Alberto Valiente Alvarez
Enrique Oñate Muyschondt
Miguel Ángel Simán Dada
Guillermo Miguel Saca Silhy
Carlos Alberto Zaldivar Molina
Santiago Andrés Simán Miguel



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 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 Belismells
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.



**Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de
Tenedores de Valores**

Municipio de San Salvador Centro, 23 de mayo de 2025

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 14 de enero de 2025 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 Inmuebles de Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa**, 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,



Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa

Anexo 11: Clasificaciones de Riesgo

INFORME DE CLASIFICACIÓN

Sesión Ordinaria: n.º 6312025

Fecha: 2 de abril de 2025

CLASIFICACIÓN PÚBLICA

Informe de revisión completo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Clasificación	Perspectiva
VTIRTPMA	Nivel 2.sv	Estable

(*) La nomenclatura 'sv' refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Fátima Flores +503.2243.7419
Associate Credit Analyst
Fatima.flores@moodys.com

Esteban Rojas +506.4102.9400
Associate
esteban.rojas@moodys.com

Marco Orantes +503.2243.7419
Associate Director Credit Analyst
marco.orantes@moodys.com

Jaime Tarazona +511.616.0417
Ratings Manager
jaime.tarazona@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica
+506.4102.9400

El Salvador
+503.2243.7419

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

RESUMEN

SCRiesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo" (en adelante Moody's Local El Salvador) afirma la categoría Nivel 2.sv al programa de emisión de valores de titularización (VTIRTPMA) con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA), en adelante el Fondo. La perspectiva es Estable.

La clasificación se fundamenta en la fortaleza de la estructura legal, que otorga seguridad jurídica al Fondo. El marco normativo permite separar el activo de los riesgos del Originador. Asimismo, la calificación pondera el soporte financiero, técnico y logístico que, en opinión de Moody's Local El Salvador, Grupo Agrisal brindaría al Fondo en caso este lo necesite.

También, se pondera la amplia experiencia de Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A de C.V. en adelante el Originador o DEICE S.A de C.V en el sector de desarrollos inmobiliarios. La ubicación geográfica resulta estratégica para marcas relevantes. Plaza Mundo Apopa posee un fuerte posicionamiento en su área de influencia directa y ampliada

Adicionalmente, la alta diversificación de inquilinos permite mitigar entornos de baja actividad económica y concentración de ingresos. El Fondo mantiene altos niveles de ocupación y desde su operación no ha registrado periodos de morosidad, lo cual le permite ostentar flujos operativos estables para cumplir con sus compromisos más exigibles.

El reto para el Fondo es continuar con una adecuada gestión de su estructura de financiamiento durante la vida de la emisión, mantener un alto porcentaje de renovaciones de contratos de arrendamiento y adecuar de manera eficiente la estrategia comercial en un entorno de inflación volátil.

Los niveles de ocupación podrían afectarse por el entorno de desaceleración del ingreso doméstico, contracción del salario real, disminución del tráfico de visitantes, una reducción de los flujos de inversión y estrés en la recepción de remesas destinadas al consumo. El Fondo mantiene una adecuada generación EBITDA para los riesgos asumidos, favorecido por el aumento de los ingresos operativos y estabilidad de sus niveles de ocupación.

El crecimiento del sector inmobiliario dirigido a centros comerciales, continuará impulsado por la actividad económica, los niveles de empleo, flujo de remesas y la estabilidad de los ingresos domésticos destinados al consumo. Cabe señalar, que los aspectos diferenciadores de Plaza Mundo Apopa continúan favorecidos por sus instalaciones modernas, la alta demanda de inquilinos en el sector de

centros comerciales y la ubicación estratégica y escala del inmueble. En nuestra opinión, estos son factores determinantes para mantener los flujos operativos y la viabilidad del negocio.

Fortalezas crediticias

- Robusta estructura legal que otorga seguridad jurídica a la transacción.
- Soporte financiero, técnico y logístico de Grupo Agrisal.
- Estratégica ubicación del inmueble y fuerte posicionamiento de marca en su área de influencia directa.
- Altos niveles de ocupación, ausencia de morosidad y diversificación de inquilinos permiten flujos operativos estables.

Debilidades crediticias

- Sector al que pertenece es vulnerable a los ciclos económicos.
- Altos costos de financiamiento.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Incremento sostenido de los flujos operativos.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Una baja en los niveles de ocupación.
- Modificaciones en la estructura de endeudamiento que presione los flujo proyectados.
- Modificaciones en la regulación entorno a las Titularizaciones.

Principales aspectos crediticios**Estructura del balance concentrada en los activos de titularización y préstamos**

Favorecido por niveles altos de ocupación, plusvalía del inmueble y escala de operaciones, los activos del Fondo continuaron estables, lo cual permitió registrar un crecimiento sobre la base anual de 2.6%, totalizando en USD81.08 millones al finalizar diciembre de 2024. Los ajustes por valoración han determinado su posición de manera favorable a los activos cedidos en titularización, los cuales están conformados por dos inmuebles (áreas comerciales y de estacionamiento) y significaron la mayor representación del balance (94.4%). Las obligaciones totales mostraron un aumento marginal del 1.44%. Los préstamos representaron la mayor proporción de la estructura pasiva, con un 80.1% del total, seguido por los excedentes acumulados del Fondo que constituyeron el 16.9%. Estos últimos exhibieron un dinamismo anual positivo que impulsó el incremento de los pasivos.

El patrimonio mostró una expansión interanual del 4.2%. El aumento es explicado por la contabilización de ganancias no realizadas por el avalúo del inmueble. El Fondo presentó ajustes por valorización como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 20 de septiembre de 2024, el cual fue realizado por un perito valuador autorizado por la SSF que determinó el valor de mercado del inmueble en USD76.5 millones. Las ganancias no realizadas reflejaron una participación del 41.8% del patrimonio, el restante 58.2% corresponde a títulos de participación.

El endeudamiento es estable y destinado para capital de trabajo

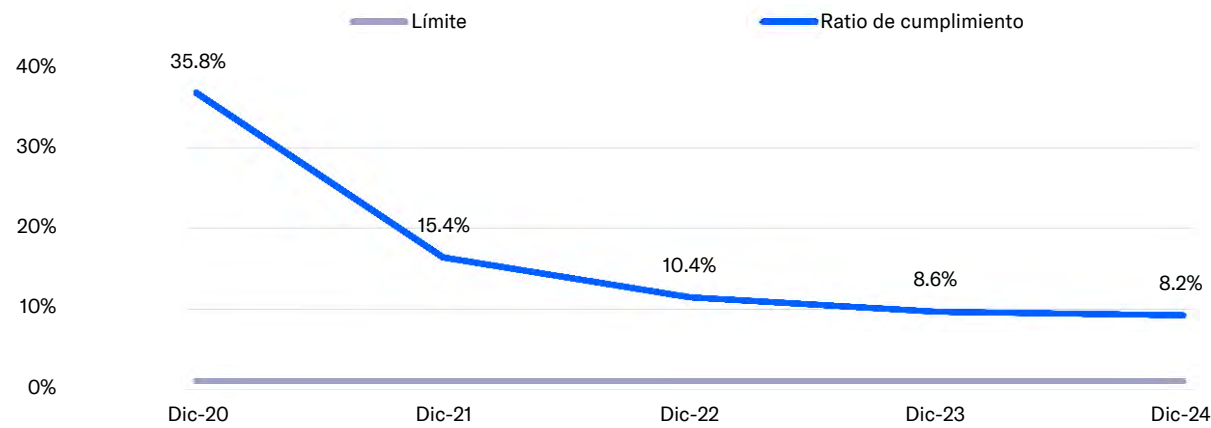
Al cierre de 2024, las obligaciones financieras totalizaron USD36.6 millones con una contracción anual del 4.8%, explicado por la reducción de la deuda de largo plazo. Los préstamos adquiridos por el Fondo mantienen como garantía la primera hipoteca abierta por un valor de USD61.18 millones, a un plazo de 20 años; el 100% se encuentra a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, así como las mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras.

Cabe señalar que, el índice de apalancamiento simple se ubicó en 2.1x, en una posición muy similar al compararse con diciembre de 2023. Mientras que, los ingresos operativos cubren en 3.4x la carga financiera, mayor al 2.9x registrado un año atrás. Se espera que los indicadores se mantengan estables debido a sus niveles óptimos de ocupación, ausencia de morosidad y alta diversificación en el giro empresarial de sus inquilinos. Un escenario de estrés podría originarse por presiones en los elevados niveles de competitividad, disminución de los ingresos destinados al consumo, entornos de inflación inestables y por cambios en las condiciones financieras no favorables al Fondo.

Adecuados niveles de liquidez

Al finalizar el segundo semestre de 2024, el Fondo acumuló USD3.5 millones en efectivo y equivalentes, con una participación del 4.4% del activo total. Cabe señalar que los activos líquidos cubren al pasivo en un 9.3% y a la deuda financiera en 10.3%, ambas métricas con promedios superiores al año previo. Los niveles de liquidez han estado determinados por la previsibilidad de los pagos y los contratos firmados con los inquilinos. Los pagos mínimos futuros por arrendamientos totalizaron USD23.6 millones, concentrados en los contratos de 1 a 5 años (9.8 millones). El Fondo ha dado cumplimiento al indicador financiero contemplado en su política de liquidez, el cual indica que la suma de disponibilidades en efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras con plazos menores a seis meses no debe ser menor al 1.0% del valor del activo neto. La relación fue del 8.2% al cierre de diciembre de 2024.

FIGURA 1 Política de liquidez



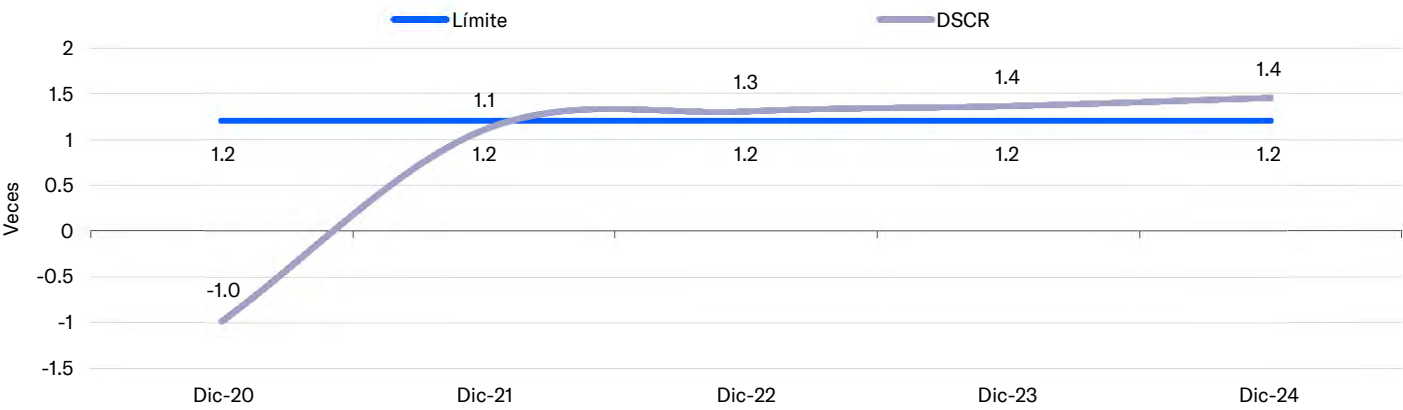
Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

Cobertura y calidad crediticia determinada por altos niveles de ocupación

Para el año 2024, el nivel de ocupación de los locales comerciales fue del 98.0%, mientras que el área de food court, puntos de destino y las anclas lograron un 100%. En su conjunto, el inmueble mantuvo un nivel de ocupación del 99.5%. De acuerdo a las proyecciones, se espera que estos factores de ocupación mantengan un ritmo con tendencias similares durante los próximos años. El fondo presentó contratos de arrendamientos por cobrar que se distribuyen de la siguiente manera: i) hasta un año: USD7.8 millones; ii) entre 1 y 5 años: USD9.8 millones, y iii) más de 5 años: USD6.0 millones. En este sentido, los contratos de arrendamiento suscritos por el Fondo acumulan USD23.6 millones (diciembre de 2023: USD30.7 millones).

La generación de EBITDA totalizó en USD7.2 millones, para una expansión interanual del 3.4%, favorecido por el aumento de los ingresos operativos. En este sentido, la relación de deuda a EBITDA mejoró a 5.1x desde 5.5x en diciembre de 2023, explicado por la disminución de las obligaciones financieras y la mayor generación EBITDA. Mientras que el EBIT reportó una cobertura sobre intereses de 2.3x, con una leve mejora respecto al año previo (1.9x). Al cierre del período analizado, el indicador de cobertura del servicio de la deuda reportó en 1.4x manteniéndose en cumplimiento del límite prudencial establecido (mayor a 1.2x).

FIGURA 2 Cobertura de deuda



Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

Menor ganancia por valoración de inmuebles genera una reducción de la utilidad, sin embargo, los ingresos operativos tienen dinamismo positivo

A diciembre de 2024, los excedentes del fondo denotaron una contracción anual del 35.5% al totalizar USD5.4 millones. Esta reducción responde a una menor ganancia por ajuste de valoración de inmuebles. No obstante, los ingresos relacionados directamente con la operación se incrementaron en un 3.5% de forma anual. De acuerdo a su participación, los flujos provenientes de alquiler son los más representativos al concentrar el 71.9%, seguido de servicios básicos y mantenimiento (12.8%) e ingresos por parqueos (3.6%). Por su parte, los gastos totales se redujeron en un 4.4% y consumieron el 55.5% de los ingresos totales.

Descripción de la titularización

DEICE S.A de C.V; empresa dedicada a la explotación y desarrollo inmobiliario, ha utilizado la titularización de activos para la construcción de un moderno centro comercial en el municipio de Apopa, el cual está en ejecución desde el 30 octubre de 2020. El objetivo del proyecto es expandir la franquicia Plaza Mundo en un mercado meta similar al de su antecesor ubicado en el municipio de Soyapango (Plaza Mundo Soyapango). Ricorp Titularizadora es la encargada de administrar el Fondo para su administración, operación y alquiler. La inversión genera la rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización que se emitan con cargo al Fondo.

A la fecha de análisis, se han colocado las siguientes series: A: ochocientos mil dólares (USD800,000.00) en efectivo por el Originador. B: por diez millones novecientos veinte mil dólares (USD10,920,000.00); por los dos terrenos, planos y permisos. De la serie C1 a C8: ocho millones ochocientos cincuenta mil (USD8,850,000.00). Sin perjuicio de los aportes iniciales se podrán colocar series adicionales en caso el proyecto lo necesite hasta completar el monto de la emisión (USD25,000,000.00); y según los términos acordados en contrato de titularización. Los flujos que soportan la emisión y que sirven para el pago de dividendos a los inversionistas, provienen de la generación de ingresos del proyecto. El pago de dividendos de los valores de titularización está respaldado por el patrimonio del Fondo.

La estructura cuenta con un contrato de permuta y contrato de cesión de derechos. Por medio de estos instrumentos, DEICE S.A. de C.V. transfirió los inmuebles, los permisos y diseños antes descritos a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo y por su parte la Titularizadora en su calidad de administradora del referido Fondo otorgó a cambio de dichos activos; mil noventa y dos títulos de participación de la emisión antes referida. En nuestra opinión, los aportes adicionales que contractualmente definidos reafirman el compromiso del Originador, el cual estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de cien dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de cien por cada título de participación del tramo adquirido por el Originador mediante el Contrato de Cesión de Derechos para aliviar contingencias de liquidez.

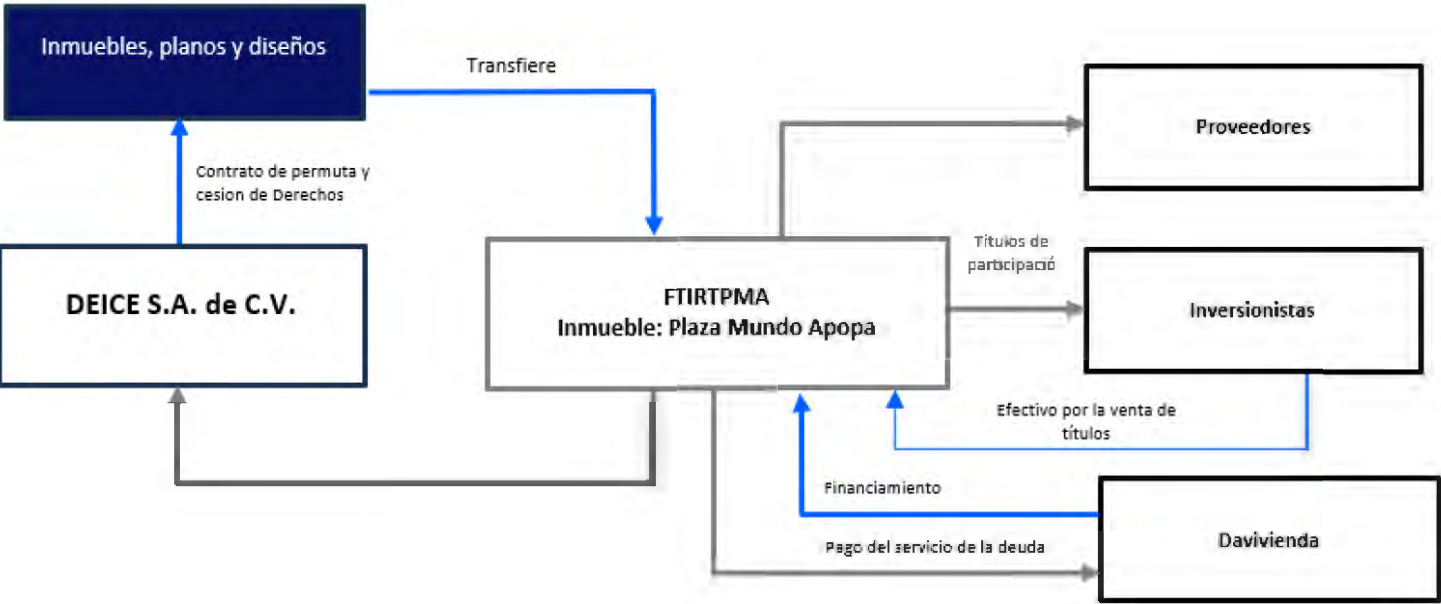
El 10 de septiembre de 2019, el Consejo Directivo de la SSF en sesión N° CD-29/2019 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil y fue asentada con el asiento registral N° EM-0009-2019 el 10 de octubre de 2018. El 23 de septiembre de 2019, el activo titularizado (terreno), fue transferido al Fondo, mediante contrato de permuta para que este obtenga posición, dominio y demás derechos que le corresponden sobre dicho inmueble.

Descripción del inmueble

La construcción se desarrolló en dos terrenos que en conjunto suman un área de 45,252.87 mts². El centro comercial cuenta con dos pasarelas y un túnel que atraviesan la carretera Troncal del Norte para conectar con un parqueo con capacidad para 782 vehículos. La ubicación geográfica de los inmuebles es considerada un factor positivo, las edificaciones están situadas contiguo a una carretera de alta circulación y muy cercano a la Autopista de Oro. Las conexiones viales relacionan a municipios con niveles poblacionales altos y con buena capacidad de consumo favorecido por un importante porcentaje de población económicamente activa, y de alta incidencia como receptores de remesas familiares.

El centro comercial integra cuatro edificios comerciales, uno de estacionamientos, un anfiteatro, estacionamientos no techados, un estacionamiento en el terreno este estratégicamente conectado a través de un túnel y dos pasarelas peatonales sobre la carretera Troncal del Norte atravesado de norte a sur. El diseño del centro comercial tiene recursos para reducir los impactos negativos en el medio ambiente, entre estos: sistemas de reciclaje de agua lluvia para utilizarla en los servicios básicos, creación de una planta fotovoltaica de 2,000 paneles solares, que permite un ahorro estimado del 20% en la factura energética. Dicho inmueble es exclusivo para arrendamientos de locales los cuales se clasifican en cinco categorías i) Anclas. ii) Locales para bancos. iii) Locales comerciales en general. iv) Locales de comida. v) Puntos de destino.

FIGURA 3 Estructura de la titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa



Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

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 bancarios; 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 el contrato de titularización.

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.

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.

Políticas del Fondo de Titularización

Política de dividendos

Periodicidad de distribución. El Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año, en el mes de marzo. 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. Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del uno por ciento (1.0%) del valor del activo neto al cierre del mes de diciembre según corresponda. Será el valor del activo neto el resultante de restar la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento ii) que el Fondo se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los acreedores financieros.

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.

Riesgo legal

Moody's Local El Salvador, 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, de la venta y colocación de títulos. De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, los contratos involucrados están acordes con los requisitos formales que exige la Ley. El perito evaluador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). El contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que los inmuebles objeto de la presente transacción se encuentran libre de todo gravamen. El análisis realizado a los inmuebles determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

Otras Consideraciones**Descripción y análisis del originador y titularizadora****El Originador- DEICE, S.A. DE C.V**

DEICE, S.A. DE C.V. pertenece al Grupo Agrisal uno de los grupos empresariales más importantes del país y con más de cien años de trayectoria ampliamente reconocida en la Región Centroamericana. Agrisal es un grupo familiar formado por la visión empresarial de la familia Meza Ayau. En sus etapas iniciales fue liderada por su fundador Rafael Meza Ayau. En el año 1906, fundaron Industrias la Constancia S.A, cuyo giro principal de negocio era la fabricación de cerveza, derivándose posteriormente otros negocios de bebidas refrescantes y de agua bajo la marca Cristal. En el año 2005, el Grupo efectuó un cambio de visión estratégica redefiniendo la dirección de negocios al incursionar en el sector inmobiliario, principalmente en la industria hotelera, creando una alianza con la cadena IHG (*InterContinental Hotels Group*). En 1999 incursiona en el desarrollo de espacios corporativos y comerciales, teniendo presencia en el sector de oficinas y comercio, entre estos: World Trade Center, Torre y Plaza Futura, Plaza Mundo y Plaza Tempo en Costa Rica. Además, cuenta con la distribución de vehículos Mercedes Benz y transportes comerciales. En 2014, cerró en la región con 8 hoteles en 5 países de Centroamérica (Costa Rica, Panamá, Honduras, Nicaragua y El Salvador) con las franquicias *Crowne Plaza*, *Plaza & Suites*, *Holiday Inn* y *Holiday Inn Express*, que de manera conjunta suman más de 1,000 habitaciones. En 2019 el Grupo anunció la inauguración de su segundo hotel *Holiday Inn* en Perú.

El modelo de negocios de DEICE, S.A. de C.V. tiene como finalidad el desarrollo de bienes inmuebles, arrendamiento, venta y comercialización. Los activos rentables incorporan centros comerciales y edificios de uso mixto, que le han permitido posesionarse en sus áreas de influencia directa. DEICE S.A. de C.V. tiene establecidas prácticas de gobierno corporativo con el objetivo de generar confianza a través de un manejo íntegro, ético y estructurado, respecto hacia sus grupos de interés. 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. Existe una alta responsabilidad del Originador con el Grupo al que pertenece debido al alto componente reputacional y de imagen.

El Estructurador-Ricorp Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A. (La Titularizadora) fue autorizada en sesión No. CD-12/2011 celebrada el siete de diciembre de 2011, en estricto apego a las regulaciones vigentes. La Titularizadora tiene una amplia experiencia administrando fondos de titularización de flujos futuros y de activos inmobiliarios. Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con una experiencia y trayectoria importante en el sector financiero y mercado de valores. Lo anterior ha generado las condiciones para avanzar con las estrategias establecidas para la consecución de objetivos. Las prácticas corporativas de Ricorp son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas de gestión. La titularizadora pertenece a un Grupo empresarial de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local. 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. Los riesgos financieros y crediticios entre el Fondo y la Titularizadora son independientes y separados a través de patrimonios autónomos.

Comercialización

La sociedad DEICE, S.A. de C.V., fue nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar la comercialización de los inmuebles o parte de los inmuebles. En este sentido, es convenido que el encargo antes indicado no se limita a la facultad de DEICE de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la comercialización de los inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización.

Clasificación de Deuda

TABLA 1 Características de la titularización

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al - FTIRTPMA	
Emisor	FTIRTPMA
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originador:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. (DEICE).
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta por USD25,000,000.00
Series:	Serie A: USD800,000.0 / Serie B-C: USD19,770,000.0
Plazo:	De hasta noventa y nueve años.
Pago:	El Fondo de Titularización pagará dividendos una vez al año.
Uso de fondos:	capital de trabajo para el desarrollo del proyecto.
Monto colocado	USD20,570,000.00

Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

Anexo

Contexto Económico

En el tercer trimestre de 2024, el Banco Central de Reserva (BCR) estimó en 1.6% el crecimiento económico, desacelerando desde el 3.6% observado en el mismo periodo de 2023. Esta tendencia se explica por la reducción de la actividad en el sector construcción (-14.5%) y en la industria manufacturera (-0.5%). Para 2024, el BCR proyecta un crecimiento entre 3.0% y 3.5%, impulsado por la seguridad pública, estabilidad en remesas y fomento turístico. Por otra parte, la inflación se desaceleró, evidenciado en la variación del IPC interanual del 0.6%, inferior al 1.2% de diciembre de 2023.

El 26 de noviembre de 2024, Moody's Ratings mejoró las calificaciones de emisor en moneda extranjera a largo plazo y de deuda senior no garantizada del Gobierno de El Salvador a B3 desde Caa1, con una perspectiva estable. Esta mejora se fundamenta a recientes operaciones de gestión de deuda que han reducido significativamente las amortizaciones externas, disminuyendo el riesgo de repago y aliviando las presiones de liquidez. Además, para Moody's Ratings las medidas de consolidación fiscal apoyan la sostenibilidad de la deuda, fortaleciendo el perfil crediticio.

Por otra parte, en febrero de 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) anunció la aprobación del acuerdo técnico para un nuevo programa de financiamiento por USD1,400 millones, destinado a fomentar la sostenibilidad fiscal y externa. Según la opinión de Moody's Local El Salvador, este acuerdo podría influir en el sistema financiero salvadoreño, especialmente debido a los efectos del incremento gradual de la reserva de liquidez como parte del mismo. Cabe recalcar, que dicho proceso inició en febrero de 2025, con el cual se espera alcanzar el 15% sobre los depósitos para junio de 2026.

Sector inmobiliario y construcción

El sector construcción registró un crecimiento trimestral del 4.2% a septiembre de 2024. La actividad económica combinada del sector inmobiliario y construcción representó el 12.6% del PIB al tercer trimestre de 2024, en línea del 12.3% registrado doce meses atrás. Por su parte, el Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un leve decrecimiento, registrando una tasa de contracción del 0.2% interanual, mientras que las actividades inmobiliarias mostraron un aumento del 1.2%. Ambos sectores contribuyen a la economía por su influencia en los encadenamientos productivos en diversos rubros, incluyendo comercio, industria, transporte, turismo y la banca. En los últimos dos años, el sector construcción e inmobiliario ha experimentado una mayor demanda de mano de obra y materiales de construcción, impulsado por proyectos de infraestructura vial y nuevas edificaciones, principalmente, habitacionales y comerciales.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), proyectó un crecimiento del 15.0% para el 2024, debido a la ejecución de distintos proyectos públicos y privados. Cabe destacar que el sector enfrenta retos en lo referente al encarecimiento de la materia prima y escasez de la mano de obra, lo cual podría limitar el desarrollo y el crecimiento del sector.

TABLA 2 Cuentas principales del Fondo

	Dic-24	Sep-24	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20
Activos	81,076,008	80,264,975	79,006,538	74,006,699	72,633,978	69,464,670
Pasivos	45,741,193	46,351,218	45,092,781	45,075,666	45,862,127	48,894,670
Patrimonio	35,334,815	33,913,757	33,913,757	28,931,034	26,771,850	20,570,000
Ingresos operativos	10,822,855	7,970,211	10,457,688	9,688,191	7,915,026	708,650
Utilidad neta	5,448,250	4,510,601	8,449,187	6,008,537	8,461,569	-397,117

Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

TABLA 3 Indicadores financieros del Fondo

	Dic-24	Sep-24	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20
Disponibilidades/deuda financiera	10.3%	8.7%	9.4%	9.1%	10.8%	17.1%
Apalancamiento	2.1x	2.1x	2.0x	1.8x	1.7x	1.4x
Activo/patrimonio	2.3x	2.4x	2.3x	2.6x	2.7x	3.4x
Deuda/patrimonio	1.1x	1.1x	1.2x	1.4x	1.6x	2.4x
Ingreso operativo/Intereses	3.4x	4.5x	2.9x	4.2x	4.4x	2.4x
EBIT/Intereses	2.3x	2.3x	1.9x	2.7x	2.1x	-1.0x
DSCR	2.3x	1.9x	1.4x	1.3x	2.1x	-1.0x
Deuda/EBITDA	5.1x	5.1x	5.5x	6.3x	10.9x	-149.1x
Gastos operativos/ingresos operativos	33.6%	31.9%	33.5%	35.8%	51.0%	141.7%
Margen Operativo	66.5%	68.1%	66.6%	65.9%	49.0%	-41.7%
Margen Neto	50.3%	56.6%	80.8%	62.0%	106.9%	-56.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

Información Complementaria

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Perspectiva anterior
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa				
VTIRTPMA	Nivel 2.sv	Estable	Nivel 2.sv	Estable

Moody’s Local El Salvador “Clasificadora de Riesgo”, da servicio de clasificación de riesgo a este emisor en El Salvador desde el año 2019.

Información considerada para la clasificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020,2021,2022,2023 y 2024 para el Fondo y proyecciones del Fondo brindados por la sociedad titularizadora. Moody’s Local El Salvador comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody’s Local El Salvador no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Moody’s Local El Salvador considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

Definición de las clasificaciones asignadas

- **Nivel 2.sv:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
- **Perspectiva estable:** indica una baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.
- **sv:** Nomenclatura que refleja riesgos solo comparables en El Salvador.

Moody’s Local El Salvador agrega los modificadores “+” y “-” a cada categoría de clasificación genérica que va de AA a CCC, El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador “-” indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica

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

Metodología Utilizada.

- La Metodología de clasificación de entidades inmobiliarias - (23/Dec/2024) utilizada, se encuentra disponible en <https://moodyslocal.com.sv/>.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings"), también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V. I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte y las evaluaciones de cero emisiones netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

SCRiesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo", da servicio de clasificación de riesgo a este emisor en El Salvador desde el año 2019.

Información considerada para la clasificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023, así como no auditados a junio de 2024 para el Fondo y proyecciones del Fondo brindados por la sociedad titularizadora. SCR El Salvador comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. SCR El Salvador no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella.

Definición de las clasificaciones asignadas

- **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 SCR El Salvador 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.

SCRiesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo", agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de clasificación genérica que va de AA a CCC, El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador "-" indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica.

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.

Metodología Utilizada.

La Metodología de Clasificación de Riesgo Procesos de Titularización de Inmuebles utilizada, se encuentra disponible en <https://scoriesgo.com/>

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRISGO S.A., SCRISGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRISGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

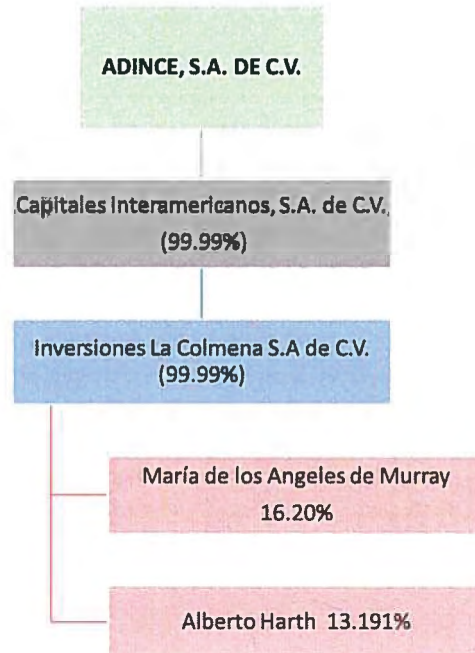
Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

Anexo 12: Certificación Accionistas de ADINCE

El suscrito, Administrador Único de la sociedad **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **ADINCE S.A DE C.V.**, una sociedad salvadoreña, con domicilio en la ciudad y departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria 0614-181090-103-3, certifico que a la fecha y de conformidad al libro de registro de accionistas que lleva la sociedad, así como otra información complementaria a mi disposición, la actual composición accionaria de la sociedad hasta llegar a aquellos beneficiarios finales que tienen una participación directa o indirecta igual o mayor al 10 % del capital social es la siguiente:



Además, certifico que a esta fecha, el 100% de las acciones de la Compañía son comunes y nominativas, por así estar establecido en su pacto social. Por lo que la sociedad (i) no posee acciones emitidas al portador; (ii) no emitirá acciones al portador en el futuro, y (iii) no se encuentra en la capacidad de emitir acciones al portador.

En constancia de lo anterior, firmo y sello en la Ciudad de San Salvador el 30 de mayo del año 2023.

Ricardo Ernesto Augsburg Meza
Administrador Único Propietario
ADINCE S.A DE C.V.



FE que la firma que antecede es autentica por haber sido puesta a mi presencia por el señor **RICARDO ERNESTO AUGSPURG MEZA**, de cincuenta y cuatro años de edad, Empresario Industrial, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona de mi conocimiento, portador de su documento único de identidad número cero uno tres uno ocho tres nueve cuatro – ocho, quien actúa en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo tanto representante legal de la sociedad **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, S.A. DE C.V.** o **ADINCE, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce- ciento ochenta y un mil noventa- ciento tres- tres, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) el testimonio de escritura pública de aumento de capital, modificación y reorganización del pacto social de Adince, S.A. de C.V. otorgada en esta ciudad a las quince horas quince minutos del trece de diciembre del año dos mil diez, ante los oficios de la notario Krissia Maria Laguardia de Castillo, inscrito en el Registro de Comercio al número NOVENTA Y SEIS del libro DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS de Registro de Sociedades, el veintiuno de diciembre del año dos mil diez, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que tiene un plazo indeterminado, que la administración de la sociedad está confiada según lo decida la Junta General de Accionistas a un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente o a una Junta Directiva, que son electos cada dos años y que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma sociedad corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente, previa autorización de la Junta Directiva, o al Administrador Único, en su caso, estando este último facultado para otorgar actos como el presente; y b) certificación extendida en esta ciudad el quince de marzo del año dos mil veintitrés, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V., ingeniero León Enrique Moncada Cuellar, inscrito en el Registro de Comercio, el treinta de marzo del año dos mil veintitrés, al número VEINTIOCHO del libro CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE de Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad se encuentra el punto siete del acta número treinta y ocho, de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha, en el cual se eligió al compareciente, señor Ricardo Ernesto Augspurg Meza, Administrador Único Propietario de la sociedad, por el período de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial de su nombramiento en el Registro de Comercio. San Salvador, treinta de mayo de dos mil veintitrés.



Stamp: KRISIA MARIA LAGUARDIA DE CASTILLO, NOTARIO, REPUBLICA DE EL SALVADOR.