Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad - FTIRTEELL

Monto fijo de la Emisión: hasta US$9,000,000.00

RICORP TITULARIZADORA

EL ENCUENTRO • LA LIBERTAD •

Mayo 2024

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD – FTIRTEELL

Por un monto fijo de hasta: US $9,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad – FTIRTEELL – se crea, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación del inmueble a adquirir en el que se desarrollará la construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad, el cual comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país. La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado en de US$2,905,000.00. La construcción y el desarrollo del inmueble a adquirir para su operación, alquiler y/o venta, entre otros generará rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización, 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 nueve millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$9,000,000.00).

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: un mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00) y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00).

Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 9,000.

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.

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 veintiséis años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

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

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, ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información proyectada del Fondo).

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

Razones literales:

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

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

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

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD, en sesión No. JD-4/2024, de fecha 26 de febrero de 2024 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTEELL. 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 CD-19/2024 de fecha 04 de abril de 2024 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones según certificación del acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 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 El Encuentro La Libertad, otorgado ante los oficios de Ludina Adriana Navas Flores con fecha 11 de abril de 2024, por Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XVII, “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 FTIRTEELL:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
Bambú Lourdes, 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

Mayo 2024

II. Contraportada

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

I. Estructurador:

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

II. Agente Colocador:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., 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.
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 del Inmueble

Nombre: Ing. Luis Guifarro
Sitio web: N/A
Dirección: Reparto Santa Fe, Avenida Central, #20, San Salvador, San Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 7883-4055
Contacto: luis.guifarro@gmail.com

V. Servicios Notariales:

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

VI. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, San Salvador.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

III. Índice

II. Contraportada 2
III. Índice 3
IV. Presentación del Prospecto 5
V. Aprobaciones de la Emisión 6
VI. Características de la Emisión 7
VII. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 16
VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 24
IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 25
X. Información de la Titularizadora 27
XI. Información del Originador 33
XII. Información del Constructor 36
XIII. Información del Supervisor 39
XIV. Custodia y administración de los Activos Titularizados 40
XV. Desarrollador del proyecto 42
XVI. Otros servicios 43
XVII. Factores de Riesgo 44
XVIII. Clasificación de Riesgo 53
XIX. Representante de los Tenedores de Valores 54
XX. Impuestos y Gravámenes 59
XXI. Costos y Gastos 60
Anexos 62
Anexo 1: Características generales del Proyecto 64
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles 66
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 68
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 70
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 72
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 74
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 76
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 78
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 80
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 82

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

LUDINA ADRIANA NAVAS FLORES
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

IV. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

San Salvador, 10 de abril de 2024

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, 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 de la plaza comercial denominada "El Encuentro La Libertad".

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

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una Clasificación Nivel 2 que representan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Atentamente,

RICORP
TITULARIZADORA

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

V. Aprobaciones de la Emisión

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

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, en sesión número **JD-4/2024**, de fecha 26 de febrero de dos mil 2024.

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 según certificación del acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 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 El Encuentro La Libertad, en sesión No. CD-19/2024 celebrada el 04 de abril de 2024.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las quince horas del día once de abril de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de Ludina Adriana Navas Flores. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El Proyecto El Encuentro La Libertad comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, cuya matrícula es 30330667-00000.

VI. Características de la Emisión[1]

Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".
Denominación del Originador:	Bambú Lourdes, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Bambú Lourdes" o "el Originador".
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante "la Titularizadora".
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:	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 El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es "VTRTEELL".
Naturaleza:	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.
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:	**Monto fijo:** Hasta NUEVE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **Aumentos del monto de la emisión**: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar **aumentos del monto de la emisión,** bajo las siguientes condiciones: a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras; b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se

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

	deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.
Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta nueve mil.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América. **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A.** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Transferencia de los valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Plazo de la emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintiséis 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 de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos;

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

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

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través del Comité que corresponda, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se

encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prelación de Pagos: Sin perjuicio de las facultades del Administrador del Proyecto y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo,** pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento. **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 FTIRTEELL; **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 o series a negociar de la emisión:	La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos. **Estructuración de nuevos tramos o series:** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo. **Aviso de colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.
Destino de los fondos de la emisión:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad.
Negociabilidad de los Valores de Titularización:	La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
Objeto del proceso de titularización:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El proyecto El Encuentro La Libertad comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El Proyecto podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas

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

Respaldo o garantía de la emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto El Encuentro La Libertad para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble, según el siguiente procedimiento:

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

Adquisición del inmueble

Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble ubicado en Porción Segregada de la Porción número uno – Casa Loma, forma parte de la Hacienda Santa Emilia, La Libertad correspondiente a la ubicación geográfica de La Libertad, inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES TRES CERO SEIS SEIS SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO.

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

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta entregará al Originador hasta la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,905,000.00)**, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad ya sea: i) en hasta diez mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTEELL. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera 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.

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

Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble antes descrito. Además, se establecerá que para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad. La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta **CUATROCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$413,860.53),** monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTEELL. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía.

3. A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El Proyecto de construcción comprende varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estas. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del Proyecto 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, si aplica. La Titularizadora queda expresamente autorizada para contratar a terceros para la gestión y/o administración del proyecto de construcción.

B. Otras etapas, ampliaciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas etapas, fases, ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del Inmueble. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas nuevas etapas, fases, ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

4. **Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización**:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; 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/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y **v)** Segregar el Inmueble y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

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

Modificación de las características de la emisión: Sin perjuicio de lo establecido en 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 por la Junta Directiva de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Clasificación de Riesgo: Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: **Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.** La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “NIVEL DOS” según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro y con información financiera proyectada del Fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación

	de riesgo “NIVEL DOS” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Razones literales:	“La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable de conformidad al artículo cincuenta y ocho 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 Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción

Activo a Titularizar

De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con un inmueble para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este prospecto. Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El Proyecto podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

El inmueble que se adquirirá, a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, se encuentra ubicado en Porción Segregada de la Porción número uno – Casa Loma, forma parte de la Hacienda Santa Emilia, La Libertad correspondiente a la ubicación geográfica de La Libertad, inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES TRES CERO SEIS SEIS SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO.

El valor total del inmueble a adquirir y que se pagará mediante permuta es de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,905,000.00)**. Según dictamen de valúo, el valor de los Inmuebles asciende a la cantidad de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,905,000.00)**, siendo así que el activo titularizado a adquirir representa el 32.28% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumenten con el tiempo.

El Proyecto incluirá diversos locales para anclas comerciales, mini anclas, locales comerciales, anfiteatro, zonas administrativas y cuartos técnicos.

A continuación se muestran algunas de las imágenes meramente ilustrativa y de referencia del Proyecto a llevar a cabo:

I. ANFITEATRO:

II. ZONA DE RESTAURANTES:

III. AMPLIO ESTACIONAMIENTO:

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador ya ha iniciado con el proceso de construcción del Proyecto, el cual al cierre de enero 2024 se encuentra con un avance del 16.11%. Más información sobre el proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.

Valúo

El Inmueble ha sido valuado por el ingeniero Luis Guifarro por el monto de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,905,000.00)**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – CERO UNO CINCO DOS – DOS CERO CERO SIETE (PV-0152-2007).

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

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que 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 del inmueble que constituye 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 del inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

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

Descripción de seguros contra riesgos que cubrirán los Inmuebles

Una vez se traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como "**Póliza de seguro de todo riesgo de construcción**", cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora.

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Proyecto de Construcción: El Encuentro La Libertad

Desarrollo del Proyecto de Construcción:

El Encuentro La Libertad tendrá las siguientes características generales:

1. **Número de niveles a construirse:** Locales comerciales de 1 nivel, zona de comidas de 2 niveles.
2. **Descripción de zonas verdes:** Diseño de jardinería con plantas naturales.
3. **Amenidades:** Anfiteatro, pasillos, plazas, parqueos y zona de comida.
4. **Distribución y áreas a desarrollarse:** Áreas de locales comerciales, pasillos, parqueos, zona de anfiteatro, zona de comida y zona de restaurantes.
5. **Cantidad de plazas de parqueo:** 205 unidades.

Entre otras características que serán atractivas para los clientes aledaños a la zona y los que visitan las playas más concurridas de El Salvador.

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

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto que pretenda desarrollarse, cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como con las solvencias de pago de las tasas de impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto. 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, la Titularizadora deberá tramitar los permisos, así como las renovaciones de los mismos que sean requeridas conforme a las distintas etapas a construirse. La continuidad de cualquier otra fase o ampliación tiene como condición la tramitación y obtención de sus correspondientes permisos.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

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

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

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

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

a) La construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad y cualquier nueva etapa, ampliación, construcción o mejoras; o

b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o

c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

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

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

Plazo.
En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor 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 y financieras de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores

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

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

Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4, que contempla la política para la administración y comercialización de los Inmuebles transferidos a favor del FTIRTEELL, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá:

- **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; 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/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización.

La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y

v) Segregar el Inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

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 seis 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

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

Administración de remanentes

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

VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

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

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

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

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

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

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

IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad de la parte comercial del Proyecto El Encuentro La Libertad:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto El Encuentro La Libertad. 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 de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos;

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

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

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través del Comité que corresponda, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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

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

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

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

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

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

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

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

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

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

X. Información de la Titularizadora

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria:	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0001-2011, 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, El Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Sitio web:	latitularizadora.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales. Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral EV-0002-2012 de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

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

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Duarte Schlageter	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), Casa de Corredores de Bolsa, Presidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, Presidente de Regional Investment Corporation y Presidente de Ricorp Titularizadora.

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

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

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

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

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

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

JOSÉ MIGUEL CARBONELL BELISMELIS: Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Cuenta con un Diplomado en Finanzas impartido por la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN). Ha sido Gerente General de MEXICANA de Aviación, Director de Servicios Generales Bursátiles (SGB), Casa de Corredores de Bolsa. 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 asentadas en los últimos cinco años con cargo a:

i) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 11 de octubre de 2019, bajo el número EM-0009-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iii)** 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, inicialmente bajo el número EM-0001-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero[2]; **iv)** 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; **v)** 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; **vi)** 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; **vii)** 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; **viii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de 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; **ix)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de 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.

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

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

[2] A la fecha de este Prospecto, este Fondo de Titularización ya no es administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

XI. Información del Originador

Denominación Social:	Bambú Lourdes, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Bambú Lourdes, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0614-100915-103-0
Sector Económico:	Sector Inmobiliario.
Actividad Económica:	Construcción de edificios no residenciales.
Oficinas Administrativas:	Carretera a Santa Ana, Kilómetro 24 ½ Cantón Las Angosturas, Complejo Urbano Montemar, Colón La Libertad.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V." participa en su calidad de originador, no tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización.

Antecedentes

Bambú Lourdes, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, que forma parte del grupo Bambú quienes son desarrolladores de proyectos inmobiliarios en la región, con un equipo de ejecutivos que cuenta con una amplia experiencia en la industria. Actualmente, tienen proyectos en cuatro países: El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Guatemala; posicionándose como una de las desarrolladoras con mayor cantidad de proyectos en la región.

Es importante destacar que el grupo tiene la siguiente visión y misión:

VISIÓN:

"Convertirnos en un referente a nivel regional en el rubro, a través de la excelencia en la gestión de nuestros desarrollos y equipo humano."

MISIÓN:

"Desarrollar y administrar proyectos innovadores que transformen su entorno, impactando positivamente en la calidad y estilo de vida de los usuarios y accionistas de manera responsable."

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Carlos Ramón Figueroa González	Director Presidente
Oscar Roberto Díaz Vela	Director Vicepresidente

Nombre	Cargo
Erick Eduardo Hernández Buendía	Director Secretario
Daniel Antonio Araujo Sosa	Director Suplente

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

Progreso e Inversiones y el Fondo de Titularización manifestarán en el contrato de permuta que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble descrito en dicho instrumento y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

El Proyecto El Encuentro La Libertad comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Por lo que, Bambú Lourdes reconocerá en dicho instrumento que ha brindado a la Sociedad Titularizadora la información y supuestos que sirvieron de base para la elaboración del modelo financiero de la emisión. Por ello, con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto, Bambú Lourdes:

1. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad sobre los derechos de los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad con los que cuenta actualmente según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización. La transferencia de los derechos sobre los permisos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
2. Se obliga 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 El Encuentro La Libertad. 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;
3. Como contraprestación por la cesión de los derechos antes listados en los numerales 1 y 2, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de hasta **CUATROCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$413,860.53)**, monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos, y el cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTEELL. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación; y
4. Se obliga a adquirir las series o tramos de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTEELL que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad, en caso no logren colocarse en el mercado o no sea cubierto con financiamiento.

Aportes Adicionales

El Originador, aceptará en el contrato de cesión de derechos a suscribir que, sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, Bambú Lourdes se obliga a realizar aportes adicionales si durante la construcción de cualquier fase en los Inmuebles se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto.

En esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto requerido. Para ello, se procederá de la siguiente forma:

I. **Preaviso.** Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente.

II. **Requerimiento.** Cuarenta y cinco días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, el Originador se obliga a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario 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 al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva.

XII. Información del Constructor

Denominación Social:	PRISMA DE CENTROAMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
Número de Identificación Tributaria:	0614-310503102-2
Sector Económico	Construcción
Actividad Económica:	Constructor
Oficinas Administrativas:	Entre 10 y 12ª Calle Oriente, Casa #5B, 7 Avenida Sur, Santa Tecla

Prisma Centroamérica es una empresa dedicada al rubro de la construcción de obras civiles e infraestructura fundada en 1995, sirviendo los rubros de diseño arquitectónico y estructural, servicios de alquiler de maquinaria y equipo; ampliando actualmente sus servicios con el mantenimiento para los rubros antes descritos.

Se especializan en ser contratistas generales para franquicias de restaurantes, construcción de infraestructuras de edificación, escuelas y locales industriales, construcción de residencias privadas y vivienda para desarrollo social, mantenimientos para obra civil. Suministran precios competitivos del mercado, garantizando calidad y rapidez de ejecución, contando con oficinas establecidas en El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá brindando un servicio integral para toda la región.

Algunos de sus proyectos más distinguidos en El Salvador consisten en:

Torre Libertad

Restaurantes de Pizza Hut

Restaurantes de Pollo Campero

El Encuentro San Miguel

Experiencia:

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

a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones

de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIII. Información del Supervisor

A la fecha de elaboración de este Prospecto aún no se tiene contratado un supervisor para el desarrollo del Proyecto El Encuentro La Libertad, sin embargo una vez se constituya el Fondo, el supervisor será electo por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. bajo los siguientes criterios:

Política de supervisión:

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

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

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del Proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión podrá versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del Proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa.

Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato.

Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse:
A) la supervisión y verificación de la ejecución del Proyecto de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y aprobado;
B) informar por escrito a la Titularizadora la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento que tenga conocimiento, que haga presumir hechos o circunstancias que puedan poner en riesgo el desarrollo del Proyecto;
C) elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
D) elaborar un informe final de entrega del Proyecto.

XIV. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza inmueble del activo a titularizar, no existe un custodio del activo titularizado; asimismo, dado que a la fecha de elaboración de este prospecto no se cuenta con un inmueble construido, no existe un administrador del inmueble (activo titularizado).

Una vez construido, no se nombrará un administrador del Inmueble, las actividades de comercialización de los locales construidos serán a cargo de un comercializador contratado por la Titularizadora de acuerdo a las facultades de administración integral del Fondo de Titularización previstas en el Contrato de Titularización y las actividades de mantenimiento serán contratadas con distintos proveedores, bajo la modalidad que determine la Titularizadora, y con cargo al Fondo de Titularización.

Por tanto, inicialmente no se tiene previsto contratar un administrador del activo titularizado (Inmueble) y no se agrega la siguiente información:

- Denominación social del administrador de los activos, dirección de las oficinas, número de teléfono, fax y dirección de sitio de Internet.
- Detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social del administrador; y, en el caso de personas jurídicas que posean más 50% del capital social, detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social de la entidad que se trate.

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 El Encuentro La Libertad, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

2. Condiciones para la administración del Inmueble: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; 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/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y **v)** Segregar el Inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades previstas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá

arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora.

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

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

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 de los Inmuebles 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.

XV. Desarrollador del proyecto

Inicialmente, la Sociedad **Bambú Lourdes, S.A. de C.V.** que en adelante podrá denominarse "Bambú Lourdes", será contratada con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar actividades de desarrollo del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa.

En ese sentido, los servicios se entenderán referidos a las facultades de administración, ejercer labores tales como las siguientes: procesamiento de información, asesoría, registro de pagos, coordinación con proveedores y otras labores de naturaleza análoga, todo por cuenta del Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora podrá sustituir o adicionar otros proveedores para el desarrollo del proyecto en cualquier momento, sin que para ello se deba modificar la escritura del Contrato de Titularización.

XVI. Otros servicios

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

1. Auditor Externo:
Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
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: Oscar Urrutia Viana
Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N°215
Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0028-1994

2. Perito Valuador del Inmueble:
Nombre: Ing. Luis Guifarro
Sitio web: N/A
Dirección: Reparto Santa Fe, Avenida Central, #20, San Salvador, San Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 7883-4055
Contacto: luis.guifarro@gmail.com

3. Servicios Notariales:
Nombre: Claudia Arteaga Montano y Ludina Adriana Navas
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, San Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Fax: No aplica
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

4. Clasificadora de Riesgo:
Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, San Salvador.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

5. Desarrollador del Proyecto:
Nombre: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.
Dirección: Boulevard El Hipódromo y Avenida Las Magnolias. Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: 2220-9498
Contacto: Daniel Araujo
Sitio web: https://bambudev.com/

XVII. Factores de Riesgo

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

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

Riesgo legal y Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto

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, así como la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

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 parte de las autoridades locales podrían retrasar la construcción y posterior arrendamiento del proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

De igual forma, las posibles modificaciones en el marco regulatorio que rige al Fondo de Titularización podrían dificultar o complicar el ambiente operativo y comercial, tanto del proyecto, como del Desarrollador del mismo. Esto afectaría específicamente en el entorno de los procesos existentes, la implementación de nuevos controles y/o la exigencia de requerimientos de información adicional, lo cual incide en el ambiente interno y externo de la organización.

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

Riesgo sistémico

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

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

Pese a que es un riesgo asumido por el inversionista, la sociedad Titularizadora, para la adaptabilidad a los cambios y el buen manejo del Fondo de Titularización, a través de la administración y gestión de los riesgos, llevará el seguimiento de los flujos y riesgos del proyecto, para la toma de decisiones, y adopción y creación de estrategias para la posibilidad de reducir el impacto negativo al proyecto.

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos 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 construcción y 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 u otros costos relacionados a la construcción, tales como mano de obra y otros servicios e insumos, 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, debido a factores como cambios en el mercado, aumento de competencia o en las preferencias de los clientes, así como fluctuaciones económicas.

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 estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras; (4) mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos; y (5) estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto..

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Además, como parte de sus procedimientos operativos, la Titularizadora se encargará de supervisar los ingresos y gastos vinculados al proyecto, tanto en la fase de construcción y la operativa del Centro Comercial, llevará el control de los gastos e ingresos de la operación, con el propósito de reforzar los controles financieros y recursos del proyecto.

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: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto. De igual forma, la Titularizadora realizará análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad anual o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas, tal y como lo expresa el artículo 14 de la NDMC-20, Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles.

Además, el proyecto tiene planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se procurará contar con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto. En el caso específico en la etapa operativa del proyecto, el administrador operativo del centro comercial contará con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo para las instalaciones, equipos y sistemas críticos del proyecto.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Además, el proyecto tiene planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se cuenta con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto. En el caso específico en la etapa operativa del proyecto, el administrador operativo del centro comercial contará con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo para las instalaciones, equipos y sistemas críticos del proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

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

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

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

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de la Oficina de Planificación de la Región de La Libertad (OPAMUR), lo cual garantiza que el proyecto cumple con las regulaciones y estándares locales requeridos para su desarrollo. De la misma forma, para la obtención de la Recepción de Obras de Construcción, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el permiso mencionado e incluir en esta solicitud las siguientes certificaciones:

a. Certificación de buena obra.
b. Certificación de calidad de materiales.
c. Certificación de conformidad de planos como construidos emitidos por el Organismo de Inspección Acreditada (OIA).

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto.

Además, como parte del impacto hidrológico del proyecto a la zona, este tiene contemplado la construcción de una cisterna que recolectará y almacenará agua, así como la construcción del alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de agua residuales y un sistema de laminación, facilitando una gestión eficaz del recurso hídrico y ayudando a prevenir inundaciones y erosión, contribuyendo así a la sostenibilidad del entorno y al beneficio de la comunidad. Esta estrategia asegura no solo la preservación de los ecosistemas locales y el manejo responsable de los recursos hídricos, sino que también garantiza la disponibilidad de agua para las operaciones del proyecto y las necesidades de la población cercana, reforzando el compromiso ambiental y social del desarrollo.

Riesgo ambiental

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

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

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

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

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de la Oficina de Planificación de la Región de La Libertad (OPAMUR), lo cual garantiza que el proyecto cumple con las regulaciones y estándares locales requeridos para su desarrollo. De la misma forma, para la obtención de la Recepción de Obras de Construcción, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el permiso mencionado e incluir en esta solicitud las siguientes certificaciones:

a. Certificación de buena obra.
b. Certificación de calidad de materiales.
c. Certificación de conformidad de planos como construidos emitidos por el Organismo de Inspección Acreditada (OIA).

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto.

Además, como parte del impacto hidrológico del proyecto a la zona, este tiene contemplado la construcción de una cisterna que recolectará y almacenará agua, así como la construcción del alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de agua residuales y un sistema de laminación, facilitando una gestión eficaz del recurso hídrico y ayudando a prevenir inundaciones y erosión, contribuyendo así a la sostenibilidad del entorno y al beneficio de la comunidad. Esta estrategia asegura no solo la preservación de los ecosistemas locales y el manejo responsable de los recursos hídricos, sino que también garantiza la disponibilidad de agua para las operaciones del proyecto y las necesidades de la población cercana, reforzando el compromiso ambiental y social del desarrollo.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

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

Riesgo de fallas en la construcción y Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto

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, alquiler y/o 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. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en etapas posteriores del proyecto.

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” o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto. Por tanto, estas incompatibilidades pueden generar un impacto en la funcionalidad, la seguridad, un alza en los costos del proyecto, la sostenibilidad y viabilidad a largo plazo del proyecto, potencialmente llevando a retrasos y la necesidad de rediseños o ajustes significativos en las fases posteriores del desarrollo.

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. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en etapas posteriores del proyecto.

Además, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de la Oficina de Planificación de la Región de La Libertad (OPAMUR), donde para la obtención de la Recepción de Obras de Construcción, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el permiso mencionado e incluir en esta solicitud las siguientes certificaciones:

d. Certificación de buena obra.
e. Certificación de calidad de materiales.

f. Certificación de conformidad de planos como construidos emitidos por el Organismo de Inspección Acreditada (OIA).

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 debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes y/o inquilinos que se esperan para los Inmuebles, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

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

Además, la inversión podría verse impactada si los locales del proyecto no se logren alquilar en el tiempo esperado o en los precios esperados, influyendo directamente la ocupación e imposibilitando el alquiler y/o venta de estos, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

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, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los inquilinos. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de alquiler y/o venta.

Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema

de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

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 a los bienes Inmuebles, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización. Para este riesgo, se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes, como parte de su cultura de prevención de riesgos.

Riesgo Reputacional

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

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

Riesgo del Desarrollador del proyecto

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

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

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

XVIII. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 28 de febrero de 2024 y con información financiera proyectada del Fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.

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

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

XIX. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-4/2024 de fecha 26 de febrero de 2024, 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 El Encuentro La Libertad.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 10 de este prospecto. No existe relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa con otros participantes del proceso de titularización, que no sean las relaciones comerciales sostenidas en su calidad de Representante de los Tenedores de los Fondos de Titularización administrados por Ricorp Titularizadora, S.A.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

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

1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTEELL, 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) Dar visto bueno en la sustitución de activos, si aplica; y
7) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato.

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; **7.12.** 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 con cargo al Fondo 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 presente Contrato.

Derechos de los Tenedores de Valores

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

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

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

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

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

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

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

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

Junta General de Tenedores de Valores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

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

XX. Impuestos y Gravámenes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXI. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos)[3]	0.00050%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora[4]	0.465%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[5]	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	$1,000
Inscripción de emisión en BVES	$1,145
Servicios legales y Notariales[6]	$7,500

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[7]	$10,500
Auditor Externo[8]	$4,200
Representante de Tenedores[9]	$10,000
Perito Valuador de los Activos	$2,500
Papelería y otros varios	$500
Legalización de folios de libros contables y administrativos	$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[10]	0.80%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta, del Contrato 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 ocho cero por ciento 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 del valor de los contratos, con un monto mínimo de un dólar de los Estados Unidos de América; c) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento del valor de los contratos; d) CONSTANCIAS: Un pago mensual de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS

[3] Costo sobre el valor total de los contratos.

[4] Calculada sobre el valor total y final del Proyecto, es decir, en caso se decida por parte de la administración del Originador incorporar más construcciones dentro del Inmueble se cobrará la comisión sobre el valor total y final de todo el Proyecto incluyendo dichas construcciones adicionales. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización y/o al realizarse incorporaciones de construcciones al Proyecto. El valor del Proyecto se ha estimado inicialmente en DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$16,000,000.00).

[5] Con un monto máximo de US$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

[6] Pagadera al momento de la primera colocación.

[7] Cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización. A partir del cuarto año, se le pagará un monto de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

[8] Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.

[9] Más incremento de US$500.00 a la cuota anual cada 2 años, con un máximo de US$13,000.000 revisable a los 13 años de la titularización.

[10] La comisión por administración es anual sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de DOS MIL CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,150.00) mensuales y un máximo de DOS MIL CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,150.00) mensuales.

UNIDOS DE AMÉRICA; y e) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago mensual de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de dividendos efectivamente pagado.

Las actividades provenientes del Contrato para el Desarrollo del Proyecto así como las actividades a contratar para la gestión del proyecto serán remuneradas con una comisión a definirse en dichos contratos y serán con cargo al Fondo de Titularización.

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.

Finalmente, la adquisición de los valores emitidos en este proceso de titularización, por tratarse de valores negociables desmaterializados y de oferta pública, están sujetos a las condiciones de adquisición que regula la Ley del Mercado de Valores y los instructivos de la Bolsa, por lo que, para su adquisición en mercado primario y secundario (salvo las excepciones de Ley, tales como por causa de muerte, mediante dación en pago, adjudicación judicial o a título gratuito) se deberá contar con la intermediación de una casa de corredores debidamente inscrita y autorizada. La selección de la casa de corredores para la compra de valores de titularización es libre y a opción del inversionista, por lo que las comisiones que estarán a cargo de los inversionistas dependerán exclusivamente de la casa que elijan, las cuales pueden ser consultadas con la casa seleccionada y sus respectivas páginas web. El Fondo de Titularización no cobra a los inversionistas una comisión por la adquisición de los valores emitidos.

Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Anexo uno

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

Ubicación	KM. 38, Hacienda santa Emilio, carretera El Litoral CA-2, Puerto La Libertad, La Libertad.
Espacios y estructuras que lo compondrán	Locales anclas, mini anclas, locales PADs, locales comerciales, anfiteatro, zonas administrativas y cuartos técnicos.
Área total del terreno	30,117.68 V2
Área total a construirse	9,594.67 M2
Número de niveles a construirse	Locales comerciales de 1 nivel, zona de comidas de 2 niveles.
Descripción de zonas verdes	Diseño de jardinería con plantas naturales.
Amenidades	Anfiteatro, pasillos, plazas, parqueos y zona de comida.
Distribución y áreas a desarrollarse	Áreas de locales comerciales, pasillos, parqueos, zona de anfiteatro, zona de comida y zona de restaurantes.
Cantidad de plazas de parqueo	205u
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Marcos metálicos, concreto estructural y paredes de bloque de concreto.
Sistema antisísmico implementado	Estructura sismorresistente.
Tecnología en eficiencia energética utilizada	A/C tecnología invertir.
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Inicio agosto de 2023 Finalización Julio de 2024
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Una solo etapa.

Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Equipo técnico presente durante el proceso. Definición y recepción de obra antes y durante los procesos constructivos. Revisión y aprobación de planos taller. Administración de subcontratos.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles

INFORME DE VALUO DE INMUEBLE PARA RICORP TITULARIZADORA

Solicitante: Bambú Lourdes S.A. de C.V.

Propietario del inmueble: Bambú Lourdes S.A. de C.V.

Fecha de valúo: 26 de Febrero de 2024.

Tipo de Inmueble: Terreno a urbanizar con construcciones proyectadas.

Nombre del Proyecto: **"Centro Comercial El Encuentro** La Libertad**"**

Ubicación actual: Km 38 de la Carretera del litoral que del puerto de La Libertad conduce a Sonsonate, Lote S/N, jurisdicción de La Libertad, departamento de La Libertad.

Ubicación según escritura pública de propiedad: Porción segregada de la Porción #1, Casa Loma, Hacienda Santa Emilia, jurisdicción de La Libertad, departamento de La Libertad.

Objetivo del Informe: Determinar el valor de mercado del inmueble y el valor futuro del proyecto concluido.

Uso Actual: Inmueble con construcción en proceso.

Tipo de avalúo: Avalúo inicial.

Valor en Libros: No aplica para el caso de informe de Valuación.

- *METODOLOGIA DE VALUACION*

El presente informe tiene como objetivo principal determinar y conocer el valor de mercado del inmueble, el cual posee vocación comercial por encontrarse frente a calle de tráfico primario, cerca de zona turística, zona comercial, urbanizaciones residenciales recreativas, centros comerciales, bodegas de productos diversos y otros puntos de interés.

El valor del terreno se determinará por medio del Método Comparativo, homologando, por medio de factores de corrección, terrenos que se encuentran en proceso de comercialización en la zona inmediata al inmueble en análisis.

El valor de las construcciones y obras civiles a edificar se determinará por medio de estimación de la inversión económica proyectada de las construcciones, tomando como base el presupuesto de construcción proporcionado por la empresa propietaria del proyecto y de acuerdo con el plan de inversión económica, proporcionada por el propietario.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

El valor final del inmueble a presentar en el presente informe consiste en el Valor Justo de Mercado, y es el resultado del valor actual del terreno y el Valor Futuro de las construcciones e inversiones económicas a desarrollar en el terreno.

El valor final del inmueble a presentar en el presente informe consiste en el Valor Justo de Mercado, y es el resultado del valor actual del terreno y el Valor Futuro de las construcciones e inversiones económicas a desarrollar en el terreno.

- *INSUMOS CLAVES Y LIMITACIONES PARA ELABORAR EL INFORME*

INSUMOS CLAVES:

1. Documentos de Escrituras públicas de propiedad de los inmuebles.
2. Presupuesto de construcción del proyecto del Centro Comercial.
3. Permisos de construcción y factibilidades técnicas del proyecto emitidas por las entidades gubernamentales y autónomas pertinentes.
4. Planos constructivos de construcción del Centro Comercial El Encuentro La Libertad.

LIMITANTES:

1. No se efectuó medición topográfica del inmueble y las medidas descritas en el informe serán tomadas de los documentos legales proporcionados.
2. Los costos de construcción fueron proporcionados por la empresa propietaria del proyecto descritos en el presupuesto de construcción.

- *DESCRIPCION DEL ENTORNO AL INMUEBLE*

El inmueble se ubica en el Km 38 de la Carretera del litoral que del puerto de La Libertad conduce a Sonsonate, Lote S/N, jurisdicción de La Libertad, departamento de La Libertad.

El entorno inmediato se observan restaurantes, comercio formal, clínicas de salud, escuelas públicas, centros comerciales, gasolineras, zona comercial, zona turística y el inmueble se encuentra frente a carretera de tráfico primario.
El inmueble a valuar se encuentra en la periferia de la zona urbana del municipio de San Salvador, por lo que, se considera que la ubicación del inmueble es adecuada a su proyección comercial.

- *DESCRIPCION DEL TERRENO*

De acuerdo con la información legal proporcionada, el inmueble está formado por una (1) sola porción de terreno, con una extensión superficial total a valuar de 21,049.54

m², de los cuales se tuvieron a la vista los documentos legales de propiedad inscritos a favor de Bambú Lourdes S.A. de C.V. que por razones de espacio y complejidad no serán transcritos en el presente informe.

MEDIDAS DE LOS INMUEBLES A VALUAR

NORTE: 113.86 metros, linda con propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo.

ESTE: Compuesto por cuatro (4) tramos, linda con propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo.

SUR: 120.20 metros, linda con carretera del Litoral.

OESTE: Compuesto por once (11) tramos, linda con propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo

AREA TOTAL DE TERRENO A VALUAR: 21,049.54 M².

Se tuvieron a la vista documentos legales de propiedad del inmueble a favor de la empresa Bambú Lourdes S.A. de C.V.

Los inmuebles se encuentran inscritos en el Centro Nacional de Registros de la Primera Sección del Centro, bajo la matrícula N°30330667-00000.

Se tuvo a la vista certificación extractada del inmueble con fecha 22 de Febrero de 204, la cual detalla que el inmueble se encuentra hipotecado a Favor del Banco de América Central S.A.

De acuerdo con los planos constructivos proporcionados por el propietario del proyecto, en el terreno se proyecta la construcción de un centro comercial de un (1) y dos (2) niveles que componen el Centro comercial, oficinas administrativas y áreas complementarias para el idóneo funcionamiento de este.

El Área de centro comercial se proyecta construir en sistema mixto, con espacios para locales comerciales, restaurantes, área de aseo, área de apoyo y oficinas administrativas según la descripción siguiente:

Se proyecta la construcción de Centro comercial, oficinas administrativas y áreas complementarias con un área de 6,589.88m².

Se proyecta la construcción de estacionamientos para vehículos y motocicletas con un área de 8,996.08 m².

OBSERVACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES: La Vida Útil Total de la construcción se proyecta de 75 años.

La construcción se proyecta en una sola terraza, sobre el nivel de la calle de acceso.

Se tuvo a la vista el permiso de construcción de proyecto emitido por OPAMUR, con expediente N°0157-23-LL-PC del 28 de Julio de 2023.

Permiso Ambiental emitido por MARN con Referencia MARN-NFA456-2023-R-547-2023.

Factibilidad de exploración de Agua emitida por ASA con Referencia RNRH-04-2023.

Factibilidad de servicio de energía eléctrica emitida por DELSUR con fecha 19 de abril de 2023.

Se tuvieron a la vista planos constructivos del proyecto, con respectiva carta de aprobación emitida por OPAMUR, oficina que autoriza este tipo de proyectos en la zona geográfica del proyecto.

TOPOGRAFIA: La topografía del terreno es totalmente plana, compuesta por una sola terraza.

RIESGOS FUNDAMENTADOS: El inmueble no posee ningún tipo de riesgo fundamentado que represente demerito del mismo, ya que, el inmueble será transformado de su condición original y las obras de construcción constituyen una mejora altamente significativa para el valor del inmueble.

CONDICIONES Y FACTIBILIDAD DE VIAS DE ACCESO: El acceso al inmueble es a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado y en el entorno inmediato se están ejecutando obras que beneficiarían la circulación en la zona dinamizando considerablemente el tráfico vehicular.

DESCRIPCION DEL VECINDARIO: El inmueble se encuentra en zona clasificada como comercial o recreativo, con grado de construcción entre el 50% al 75% y por encontrarse a orilla de carretera de tráfico primario su periodo de comercialización se considera de corto a mediano plazo y por encontrase cerca de la zona semi-urbana de la ciudad de La Libertad.

VOCACION DEL TERRENO: El inmueble posee vocación comercial por encontrarse en zona clasificada para tales fines.

CLASIFICACION DEL SUELO: El inmueble posee buena calidad del suelo compuesto por suelos con afloramientos de roca con buena capacidad de carga.

VEGETACION EXISTENTE: El inmueble no posee ningún cultivo existente, ya que, se ha eliminado la cubierta vegetal original por encontrarse en proceso de trasformación y construcción.

SERVIDUMBRES U OTROS ASPECTOS RELEVANTES: El inmueble no posee ningún tipo de servidumbre, manantiales u otro accidente geográfico importante.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

CONDICION DE SERVICIOS BASICOS PUBLICOS Y PRIVADOS: Actualmente el inmueble posee el servicio público de forma permanente de energía eléctrica y agua potable.

RIESGOS AMBIENTALES: El inmueble en análisis, se encuentra en la periferia zona semi-urbana y en desarrollo, por lo que el funcionamiento de este no afecta negativamente el Medio Ambiente.

Se tuvo a la vista dictamen del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales con Resolución N°MARN-NFA456-2023-R547-2023, la cual detalla que el Proyecto de construcción del "Centro Comercial Bambú La Libertad" no requiere Estudio de Impacto Ambiental.

INFRAESTRUCTURA FISICA DEL INMUEBLE: El inmueble posee construcciones de sistema mixto y en proceso de edificación, con cercos definidos y las instalaciones para descarga y tratamiento de aguas residuales se encuentran en proceso.

TIPO DE ACCESO: El acceso al inmueble es a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, en buen estado.

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble posee factibilidad de conexión todos los servicios básicos existentes en la zona.

- *DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES PROYECTADAS*

En el terreno se proyecta la construcción de un edificio de uno (1) y dos (2) niveles, el cual será edificado en sistema mixto y para uso de centro comercial.

El centro comercial se proyecta la construcción de sesenta y un (61) locales comerciales, tres (3) bodegas y áreas de apoyo al funcionamiento del centro comercial. Además, se proyecta la construcción de área no techada de estacionamiento y circulación de 8,996.08 m².

El presupuesto de construcción del centro comercial es de $12,270,392.31. Actualmente se observa que han concluido las obras de limpieza de terreno, terracería masiva y el trazo de las construcciones proyectadas.

No se tuvo a la vista plan de desembolsos del proyecto presentado.

En el presupuesto de construcción proporcionado se ha considerado la inversión en impuestos de traspaso de inmueble y comisiones de intermediación, lo cual se considera adecuado por ser gastos hundidos y que el propietario del proyecto deberá recuperar posteriormente y aunque están relacionados al valor del terreno específicamente no forman parte del Valor de Mercado Actual del Terreno.

Los gastos de Publicidad, gastos operativos y financieros, los cuales se consideran dentro de los costos de construcción del proyecto.

El valor del terreno urbanizado será considerado de forma independiente al valor de la inversión económica correspondiente a la construcción.

La determinación de la calidad de procesos constructivos y otros aspectos técnicos, están fuera del alcance del presente informe, por requerir de profesionales, metodologías y equipos especializados para tal fin.

EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Actualmente la construcción se ha iniciado y el proyecto se encuentra en su etapa inicial sin construcciones de valor considerable.

Se considera una vida útil remanente aproximada de 75 años.

OBSERVACIONES

El inmueble se encuentra en zona de buena plusvalía, por encontrarse en zona de alto movimiento comercial y frente a carretera del Litoral, la cual es de tráfico primario.

El Centro comercial se encuentra en su etapa inicial y de acuerdo con el plan proyectado. Se estima un tiempo de conclusión de aproximadamente ciento ochenta (180) días, de acuerdo con la información proporcionada por el propietario del proyecto en el cronograma de actividades de la obra.

Se anexa presupuesto de construcción proporcionado por el propietario del proyecto, el cual, se considera dentro de los parámetros razonables de costos unitarios y globales para proyectos de envergadura similares.

El Valor Final del proyecto de construcción, que consiste en centro comercial es de $12,270,392.31

Valor actual del terreno es de: $2,905,000.00

El Valor Futuro del centro comercial incluyendo el valor del terreno es de: $15,175,392.31.

- CONCLUSION DEL VALOR

El presente informe consiste en estimar el valor de mercado del inmueble en la fecha de inspección, sin embargo, por ser un inmueble compuesto por un proyecto de construcción en proceso, el valor de mercado es variable en el tiempo conforme al avance de las construcciones y por ende su valor se incrementa en función de las inversiones económicas realizadas en el mismo, por lo que el valor determinado del

inmueble, consiste en el valor de mercado del terreno y el valor de inversión económica del proyecto a futuro, ya que, por no estar concluidas la totalidad de las construcciones y la funcionalidad final del inmueble no está determinada no es posible utilizar el Método Comparativo como tal, si no, que se realiza una combinación del Método Comparativo para determinar el valor de mercado del terreno y el Método del Costo para establecer el monto de la inversión económica en el momento de la inspección.

- *CUADRO DE VALORES*
- *DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO*

METODO COMPARATIVO

		INMUEBLES COMPARABLES		
PARAMETROS DE VALUACION	*INMUEBLE A VALUAR*	*COMPARABLE 1*	*COMPARABLE 2*	*COMPARABLE 3*
UBICACIÓN		CARRETERA DEL LITORAL	CARRETERA BY PASS LA LIBERTAD	TERRENO CERCANO AL ZONTE, LA LIBERTAD
TIPO DE INMUEBLE	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
AREA DE TERRENO (m²)	21,049.54	34,945.49	35,000.00	52,418.23
FRENTE DE TERRENO (m)	120.20	125.00	120.00	160.00
FONDO DE TERRENO (m)	175.12	279.56	291.67	327.61
PERIMETRO DE TERRENO (m)	590.00	810.00	800.00	974.00
AREA DE CONSTRUCCION (m²)	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
VALOR TOTAL DE OFERTA		$2,500,000.00	$2,500,000.00	$5,000,000.00
VALOR TOTAL AJUSTADO		$2,300,000.00	$2,300,000.00	$4,600,000.00
PRECIO UNITARIO TOTAL		$65.82	$65.71	$87.76
NOMBRE DE COMERCIALIZADOR		CLAUDIA ACOSTA	JORGE AGUILAR	DAVID SARAVIA
TELEFONO DE CONTACTO		7517-6408	7910-3046	7882-3839

PORCENTAJE DE VALOR		
CONSTRUCCION	*(PVC)*	0%
TERRENO	*(PVT)*	100%

FACTORES DE HOMOLOGACION	*FACTORES COMPARABLE 1*	*FACTORES COMPARABLE 2*	*FACTORES COMPARABLE 3*
TERRENO	*1.0680*	*1.0698*	*1.1025*
TOPOGRAFIA	*1.0500*	*1.0500*	*1.1000*
FONDO DE TERRENO	*1.0500*	*1.0500*	*1.0500*
ESTADO DE CONSERVACION	*1.0000*	*1.0000*	*1.0000*
TIPO DE SUELO	*1.0000*	*1.0000*	*1.0000*
FUNCIONALIDAD	*1.1000*	*1.1000*	*1.0500*
UBICACIÓN	*1.4250*	*1.1825*	*1.1844*
FRENTE DE TERRENO	*1.0125*	*1.0104*	*1.0455*
FACTOR GLOBAL	*1.8688*	*1.5501*	*1.6557*

VALOR / m² HOMOLOGADO	*$123.00*	*$101.87*	*$145.29*
VALOR PROMEDIO/ m² HOMOLOGADO	*$123.39*		
VALOR / m² RECOMENDADO	*$138.00*		

VALOR TOTAL HOMOLOGADO:	*$2,904,836.52*
VALOR DE MERCADO RECOMENDADO:	*$2,905,000.00*

VALOR EN LETRAS: DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL 00/100 DOLARES.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

- *VALOR FUTURO DEL INMUEBLE*

AVALUO DE INMUEBLE - METODO DEL COSTO									
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIONES	AREA m²	VRN	VUT (años)	EDAD (años)	FEC	FD	VNR	VUR (años)	VRN
1. AREA PRINCIPAL	8,996.06	$1,363.97	75	0	1.0000	1.0000	$1,363.97	75.00	$12,270,392.31
RESUMEN	8,995.06	VALOR NETO DE REPOSICION TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES							$12,270,392.31

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	Área (m²)	Área (V²)	Valor/m² ($)	Valor Actual
VALOR DEL TERRENO	21,049.54	30,117.68	$138.01	$2,905,000.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	SEGÚN CUADRO CUADRO DE CONSTRUCCIONES			$12,270,392.31
			VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	$15,175,392.31

VALOR FUTURO DEL INMUEBLE: QUINCE MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS 31/100 DOLARES

"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 en el Art. 27 de la referida Norma que impida emitir en presente informe de valuación.

PERITO VALUADOR - ING. LUIS ROBERTO GUIFARRO ALVAREZ
PV-0152-2007
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Ing. MSc. Luis Roberto Guifarro Álvarez

PV-0152-2007 de la S.S.F.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

- *AVANCE FISICO ACTUAL DEL INMUEBLE*

AVANCE DE OBRA DE PROYECTO DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

DESCRIPCION DE PARTIDAS	COSTO TOTAL POR PARTIDA	% AVANCE DE OBRA	INVERSION ACTUAL
1. Terreno	$ -		
1.1 Compra de Terreno	$ -	0%	$ -
2. Estudios	$ 44,855.00		
2.1 Estudio de suelos y ensayo de permeabilidad	$ 8,625.00	100%	$ 8,625.00
2.2 Topografia	$ 5,085.00	100%	$ 5,085.00
2.3 Estudio de mercado	$ 6,780.00	100%	$ 6,780.00
2.4 Estudio de tráfico y diseño geométrico	$ 9,605.00	100%	$ 9,605.00
2.5 Estudio de Impacto ambiental y Plan arborización	$ 5,000.00	100%	$ 5,000.00
2.6 Estudio Hidrológico	$ 9,760.00	100%	$ 9,760.00
3. Diseño	$ 163,942.60		
3.1 Anteproyecto	$ 47,400.00	100%	$ 47,400.00
3.2 Arquitectura y Tramitología	$ 36,000.00	100%	$ 36,000.00
3.3 Estructural	$ 22,600.00	100%	$ 22,600.00
3.4 Electricidad y sistemas especiales	$ 15,830.00	100%	$ 15,830.00
3.5 Diseño vial	$ 5,254.50	100%	$ 5,254.50
3.6 Hidráulico	$ 14,825.60	100%	$ 14,825.60
3.7 Paisajismo	$ 5,650.00	100%	$ 5,650.00
3.8 Diseño Grafico	$ 4,859.00	100%	$ 4,859.00
3.9 Papeleria y Rembolsables	$ 7,625.00	0%	$ -
3.10 Planta de tratamiento	$ 3,898.50	0%	$ -
4. Inspección	$ 396,863.00		
4.1 Inspección de Arquitectura	$ 55,400.00	20%	$ 11,080.00
4.2 Inspección de Ingeniería	$ 55,400.00	20%	$ 11,080.00
4.3 Inspección Estructural	$ 22,000.00	20%	$ 4,400.00
4.4 Control de Calidad de Materiales	$ 17,628.00	20%	$ 3,525.60
4.5 Inspección Eléctrica	$ 16,950.00	20%	$ 3,390.00
4.6 Inspección Topografía	$ 5,085.00	20%	$ 1,017.00
4.9 Fee de Ingeniería	$ 224,400.00	20%	$ 44,880.00
5. Permisos	$ 270,339.00		
5.1 Permisos en ASA	$ 700.00	100%	$ 700.00
5.2 Permisos Ambientales	$ 16,914.07	100%	$ 16,914.07
5.3 Permisos de Construcción	$ 187,448.86	100%	$ 187,448.86
5.4 Seguros y Fianzas	$ 40,000.00	20%	$ 8,000.00
5.5 Impuestos Municipales	$ 16,914.07	20%	$ 3,382.81
5.6 Distribuidora eléctrica	$ 8,362.00	20%	$ 1,672.40
6. Construcción	$ 10,425,498.15		
6.1 Contrato Construcción Obra Civil			
INSTALACIONES PROVISIONALES Y OBRAS PRELIMINARES			
Oficina de campo supervisión	$ 10,005.08	100%	$ 10,005.08
Bodegas y oficina de administración para el contratista principal	$ 17,423.90	100%	$ 17,423.90
Comedores del personal obrero y auxiliar	$ 1,004.91	100%	$ 1,004.91
Dormitorios provisionales del personal obrero y auxiliar	$ 1,004.91	100%	$ 1,004.91
Servicios sanitarios provisionales para el personal; para supervisión	$ 18,165.65	20%	$ 3,633.13
Servicio de agua para construcción y servicio de agua potable.	$ 81,843.26	20%	$ 16,368.65
Sistemas Prov. de electricidad (luz y fuerza), teléfonos e internet	$ 57,188.97	20%	$ 11,437.79
Bodega para laboratorio.	$ 1,029.93	100%	$ 1,029.93
Señalización provisional, incluye control vehicular con banderilleros	$ 13,421.75	20%	$ 2,684.35
Barda perimetral del proyecto de lamina canal cal 28.	$ 14,488.44	100%	$ 14,488.44
TERRACERIA Y TRAZO TOPOGRAFICO.			
Trazo y Control Topográfico durante el desarrollo del Proyecto	$ 25,230.08	20%	$ 5,046.02
Limpieza y chapeo, incluye desalojo	$ 16,147.25	100%	$ 16,147.25
Corte masivo	$ 77,012.12	100%	$ 77,012.12
Descapote e=0.30	$ 19,005.94	100%	$ 19,005.94
Compra de material de acarreo.	$ 173,159.16	80%	$ 138,527.33
Compactacion masiva	$ 51,306.40	60%	$ 30,783.84
Acarreo interno de material para relleno 30%	$ 20,159.93	40%	$ 8,063.97
Desalojo de material sobrante	$ 350,092.94	70%	$ 245,065.06
Tala y destronconado de árboles	$ 17,118.00	100%	$ 17,118.00
Desalojo de ripio (Demolición de estructura existente)	$ 5,046.02	100%	$ 5,046.02
EDIFICACIONES			
TERRACERIA MENOR			
Excavación en fundaciones	$ 26,643.90	20%	$ 5,328.78
Compactación en fundaciones	$ 113,170.63	25%	$ 28,292.66
Conformacion de pisos rasante y nivelacion pasillo y locales	$ 23,223.37	0%	$ -
Desalojo de material sobrante	$ 46,904.04	20%	$ 9,380.81

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

	CONCRETO ESTRUCTURAL Y PAREDES DE BLOQUE			
	Concreto estructural en fundaciones	$ 507,937.69	35%	$ 177,778.19
	Contrecto estructural en elementos verticales	$ 365,617.25	10%	$ 36,561.73
	Concreto estructural en elementos horizontales	$ 480,330.86	0%	$ -
	Entrepisos	$ 147,558.68	0%	$ -
	Paredes de Bloque	$ 757,446.37	0%	$ -
	ESTRUCTURA METALICA			
	Estructura metálica principal	$ 739,956.39	35%	$ 258,984.74
	Conexiones Metálicas	$ 196,894.77	35%	$ 68,913.17
	ESCALERAS DE CONCRETO			
	Estructura de escaleras de concreto	$ 12,258.87	0%	$ -
	ELEMENTOS METALICOS SECUNDARIOS			
	Elementos metálicos de tapaderas de ductos	$ 5,420.98	0%	$ -
	Pasamanos	$ 112,417.62	0%	$ -
	ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS PPP			
	Postes metálicos para luminarias exteriores (Incluye fundación)	$ 48,920.40	0%	$ -
	ARTEFACTOS SANITARIOS			
	Artefacos Sanitarios	$ 11,262.77	0%	$ -
	CUBIERTAS DE TECHO			
	Cubierta de techos (Incluye botaguas y canales)	$ 300,871.68	0%	$ -
	ACABADO FINAL EN ESTRUCTURA METÁLICA			
	Pinturas de estructura metálica	$ 92,050.42	30%	$ 27,615.13
	ACABADO EN PISOS			
	Acabados generales de piso	$ 493,438.97	0%	$ -
	ACABADOS EN CIELOS			
	Acabados generales de cielo	$ 27,783.77	0%	$ -
	ACABADOS EN PAREDES			
	Acabados generales de paredes	$ 253,387.50	0%	$ -
	DIVISIONES LIVIANAS			
	Divisiones livianas	$ 47,313.48	0%	$ -
	Obra Hidraulico			
	Terracería para tuberías	$ 47,049.96	0%	$ -
	Sistema de Aguas Lluvias	$ 229,943.37	0%	$ -
	Sistema de Aguas Negras	$ 84,165.53	0%	$ -
	Sistema de Agua Potable	$ 91,834.98	0%	$ -
	Puertas			
	Puertas	$ 41,448.79	0%	$ -
	Verja Perimetral			
	Verjas perimetrales	$ 22,999.38	0%	$ -
	INSTATACIONES ELECTRICAS			
	Obra civil para instalaciones eléctricas	$ 255,570.17	0%	$ -
	CISTERNA DE AGUA POTABLE Y SCI DEL CENTRO COMERCIAL			
	Cisterna de agua potable y SCI	$ 61,079.87	0%	$ -
	CISTERNA DE AGUA POTABLE ANCLA 01			
	Cisterna de agua potable	$ 26,527.58	45%	$ 11,937.41
	CISTERNA DE LAMINACION			
	Cisterna de laminación	$ 116,344.57	10%	$ 11,634.46
	TRAMPAS DE GRASA			
	Trampa de grasa	$ 11,456.77	5%	$ 572.84
	GRADERIOS DEL ANFITEATRO			
	Graderios del anfiteatro	$ 39,033.86	0%	$ -
	PLANTA DE TRATAMIENTO			
	Planta de tratamiento	$ 102,498.62	0%	$ -
	TOTEM			
	TOTEM	$ 67,659.04	0%	$ -
	AREA DE JABAS - ANCLA 01			
	Area de jabas ANCLA 1	$ 13,344.70	0%	$ -
	ELEMENTOS MISCELANEOS			
	Elementos miscelaneos	$ 283,002.23		$ -
	6.2 Sistemas Eléctricos			
	OBRAS PRELIMINARES			
	INSTALACIONES PROVISIONALES	$ 10,124.80		$ -
	INSTALACIONES ELECTRICAS OBRAS EXTERIORES			
	Acometida en media tensión y subestacion 1	$ 84,915.54		$ -
	Acometida en media tensión y subestacion 2	$ 102,270.51		$ -
	Planta de emergencia y transferencia automatica	$ 84,110.51		$ -
	Red de tierra perimetral	$ 23,678.78	35%	$ 8,287.57
	Red de tierra subestacion 1	$ 7,380.11	30%	$ 2,214.03
	Red de tierra subestación 2	$ 7,609.72	30%	$ 2,282.92
	Pararrayos atmosférico	$ 40,631.73	0%	$ -
	Tableros generales y subtableros areas comunes	$ 175,662.31	0%	$ -
	Tablero ups	$ 579.53	0%	$ -
	Tramites	$ 3,955.00	0%	$ -
	Alimentadores a subtableros generales y subtableros areas comun	$ 209,805.13	0%	$ -
	Alimentador tablero ups	$ 1,510.20	0%	$ -
	Canalizado para locales pad	$ 2,422.50	0%	$ -
	Iluminacion exterior y salidas para rotulos	$ 25,803.40	0%	$ -
	Tomacorrientes	$ 11,467.44	0%	$ -

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

	EDIFICACIONES			
	INSTALACIONES ELECTRICAS			
	Luminarias (suministro por propietario)	$ 39,087.40	0%	$ -
	Tomacorrientes y salidas eléctricas	$ 14,223.79	0%	$ -
	salidas electricas para aire acondicionado y extracción mecánica	$ 7,293.09	0%	$ -
	Tableros locales comerciales	$ 17,376.78	0%	$ -
	Tableros locales foodspot	$ 2,974.14	0%	$ -
	Tableros locales wallshop	$ 1,665.66	0%	$ -
	Tableros locales minianclas	$ 20,401.22	0%	$ -
	Alimentadores para tableros locales comerciales	$ 183,771.87	0%	$ -
	Alimentadores para tableros locales foodspot	$ 19,515.19	0%	$ -
	Alimentadores para tableros locales wallshop	$ 15,136.03	0%	$ -
	SALIDAS ELECTRICAS PARA A/C LOCALES COMERCIALES			
	Locales comerciales nema 1	$ 6,138.90	0%	$ -
	Locales comerciales nema 3r	$ 8,757.10	0%	$ -
	Locales wallshop nema 1	$ 969.30	0%	$ -
	Locales wallshop nema 3r	$ 969.30	0%	$ -
	Alimentador nema 1 locales comerciales	$ 5,609.94	0%	$ -
	Alimentador nema 3r locales comerciales	$ 10,926.52	0%	$ -
	Alimentador nema 1 wallshop	$ 885.78	0%	$ -
	Alimentador nema 3r wallshop	$ 1,725.24	0%	$ -
	Salidas en locales comerciales	$ 8,034.76	0%	$ -
	INSTALACIONES SISTEMAS ESPECIALES LOCALES COMERCIALES			
	Acometida de telefonia ,voz y datos hasta cuarto it	$ 5,857.50	0%	$ -
	Acometida de telefonia ,voz y datos locales comerciales	$ 16,724.40	0%	$ -
	Canalizados para sistema cctv	$ 2,835.50	0%	$ -
	Canalizados para sistema de detección de incendios	$ 8,370.00	0%	$ -
	Canalizados para sistema de sonido	$ 2,448.20	0%	$ -
	Bandeja para sonido y cctv y datos	$ 4,753.50	0%	$ -
	INSTALACIONES SUPER SELECTOS			
	Acometida en media tension	$ 11,984.33	0%	$ -
	Acometida secundaria y tablero principal	$ 59,619.69	0%	$ -
	Acometida telefonia voz y datos	$ 2,226.22	0%	$ -
	6.3 Aire Acondicionado y Ventilación Mecánica	$ 296,250.00	0%	$ -
	6.4 Sistemas Especiales	$ 153,514.72	0%	$ -
	6.5 Sistema contra incendio	$ 241,250.00	0%	$ -
	6.6 Equipo de Bombeo	$ 54,175.84	0%	$ -
	6.7 Sistema de PTAR	$ 171,190.00	0%	$ -
	6.8 Compras Directas	$ 483,087.21	0%	$ -
	6.9 Jardinería	$ 80,240.00	0%	$ -
	6.10 Equipamiento	$ 187,084.04	0%	$ -
	6.11 Subcontratos (Wifi, pozo y planta potabilizadora)	$ 211,873.31	0%	$ -
7.0 Gastos Operativos		$ 968,894.56		
	7.1 Gasto Financiero	$ 494,967.09	20%	$ 98,993.42
	7.2 Gasto Administrativo	$ 302,829.01	20%	$ 60,565.80
	7.3 Publicidad y Ventas	$ 132,000.00	20%	$ 26,400.00
	7.4 Gastos Preoperativos	$ 13,268.46	20%	$ 2,653.69
	7.5 Gastos legales y regimen de condominio	$ 25,830.00	10%	$ 2,583.00

TOTAL $ 12,270,392.31 $ 1,976,641.82

INVERSION ACTUAL $ 1,976,641.82
PORCENTAJE DE AVANCE 16.11%

Actualmente el proceso se encuentra en etapa de inicial ejecución con un porcentaje de avance a la fecha de inspección del 16.11% equivalente a $1,976,641.82. Actualmente se han concluido los estudios preliminares, todas las actividades de excavaciones y terracería masiva, nivelaciones y trazo de terreno y desalojo de material. Se ha iniciado la nivelación del estacionamiento externo, fundaciones en locales comerciales en general y la construcción de paredes de los locales comerciales ancla, así como la construcción de la estructura metálica de techos de estos.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

De acuerdo con la información proporcionada por el encargado de construcción del proyecto y de acuerdo con lo observado en campo se estima un tiempo de conclusión aproximado de ciento ochenta (180) días.

El avance de obra de construcción a la fecha representa una inversión económica de: $1,976,641.82, con un porcentaje de avance físico de 16.11%.

El inmueble posee factibilidad de conexión de todos los servicios básicos existentes en la zona.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

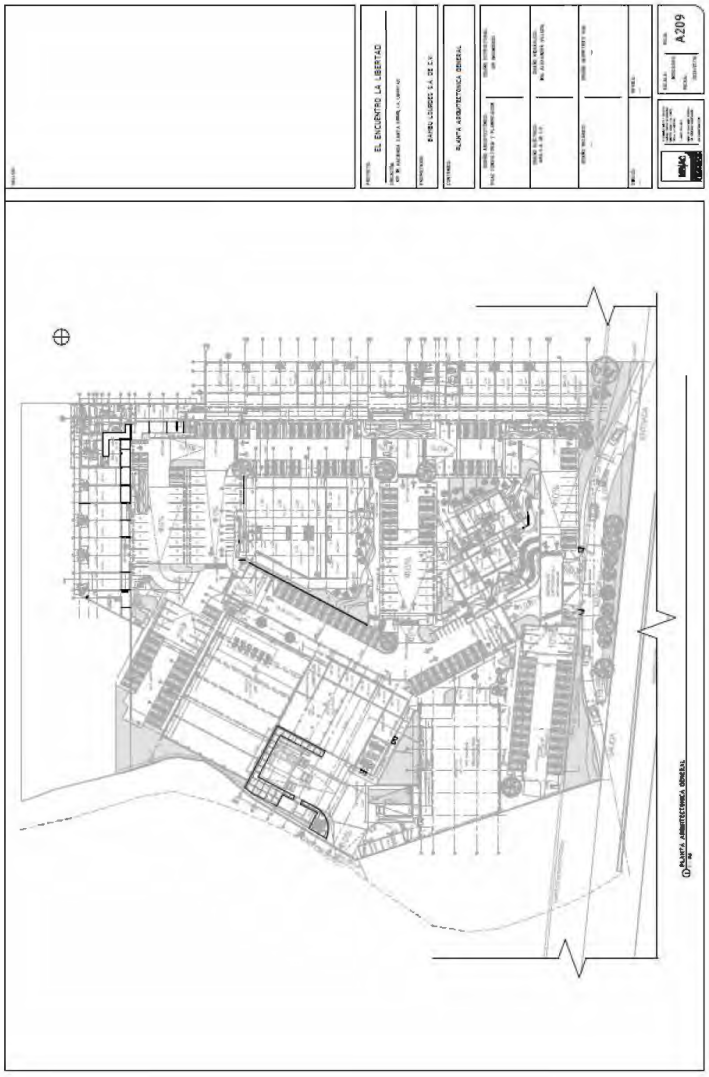
CONTENIDO:
Plano de Ubicación.

UBICACIÓN:
Km 38 de la Carretera del litoral que del puerto de La Libertad conduce a Sonsonate, Lote S/N, jurisdicción de La Libertad, La Libertad

ESCALA:
Sin escala.

PROPIETARIO:
Bambú Lourdes S.A. de C.V.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



CONTENIDO:
Plano de Distribución

UBICACIÓN:
Km 38 de la Carretera del litoral que del puerto de La Libertad conduce a Sonsonate, Lote S/N, jurisdicción de La Libertad, departamento de La Libertad

ESCALA:
Sin escala.

PROPIETARIO:
Bambú Lourdes S.A. de C.V.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

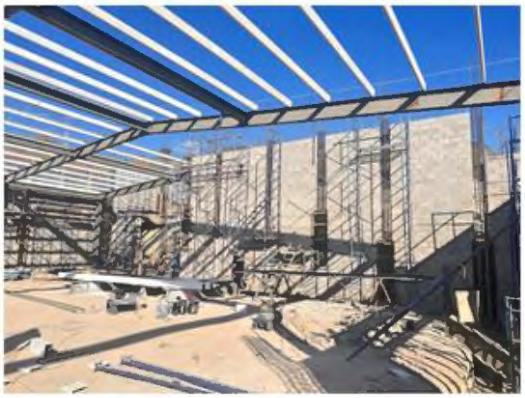
Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO



VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

VISTA DE CONSTRUCCION EN PROCESO

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

PLANO CATASTRAL DEL INMUEBLE

No. de Transacción
062024010320

Ubicación Catastral

Mapa / Parcela	0509R07-2305	**Uso**	BALDIO
Area	21049.2481 m2	**Perimetro**	602.7952 m
Matricula / Index / Propietario(s) según SIRyC	06330687-00000)BAMBU LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.;		
Libro / Ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON SAN RAFAEL, NUMERO SIN, LA LIBERTAD, LA LIBERTAD		
Colindantes	0509R07(1463) POLICIA NACIONAL CIVIL DE EL SALVADOR - P.N.C.;0509R07(1464) CHAVEZ PALOMO, MERCEDES EUGENIA;0509U05(50015);;0509R06(50056);		
Antecedente Catastral	0520030(0542_2 en fecha: 22/06/23		
Otros datos	Categoria: 01;R.P. 0520220005677 SEGREGACIÓN POR VENTA PRESENTACION 20230502184;		

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

Ing. Antonieta Santillana Luna
Jefe del departamento de Comercialización
Fecha: 21/03/2024 3:32 PM

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

CERTIFICACION EXTRACTADA DEL INMUEBLE

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 03422

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 06202400032272

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30330667-00000, de Naturaleza Rustica, con un área de 21,049.5400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCIÓN SEGREGADA DE LA PORCION # 1-CASA LOMA, FORMA PARTE DE LA HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes : 1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO DE AMERICA CENTRAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA, un monto de ***15,237,508 Dólares, equivalentes a 133,328,195 Colones ***, para un Plazo de 240 (Meses), un interés de hip.abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 13/10/2023, con Grado de PRIMERA, Notario NAVAS URIAS, JOSE RENE. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de la Matrícula 30330667-00000

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 Susana Ardon, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 12:05:09, del día veintidos de Febrero del año dos mil veinticuatro .-

Derechos: $5.86

Elaborado por : FE DEL CARMEN LIMA DE PRIETO
Registrador Certificador : FE DEL CARMEN LIMA DE PRIETO

Licda. Ana María Monterrosa García
Registradora Auxiliar

06202400032272 SUSANA ARDON

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA456-2023-R-547-2023

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los tres días del mes de julio de dos mil veintitrés. Vistas las diligencias promovidas por el señor CARLOS RAMON FIGUEROA GONZALEZ, en su calidad de representante legal de la sociedad BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia BAMBÚ LOURDES, S.A DE C.V., titular del proyecto denominado: "EL ENCUENTRO LA LIBERTAD", ubicado en Hacienda Santa Emilia, distrito de La Libertad, municipio de La Libertad Costa, departamento de La Libertad. El cual consiste en un centro comercial, el cual se constituye de dos (2) anclas comerciales, diecinueve (19) walkhop, tres (3) mini anclas y treinta y siete (37) locales comerciales. El área del proyecto es de 20,963.94 metros cuadrados, según planos presentados. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO:

I. Que la titular, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y 19 del Reglamento General de la Ley, presentó el Formulario Ambiental en fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés. Con fecha veintidós de marzo de dos mil veintitrés, la titular ingresó documentación adicional al Formulario Ambiental. Y Con fecha catorce de abril de dos mil veintitrés, esta Cartera de Estado realizó inspección al sitio del proyecto, que con fecha diecinueve de abril de dos mil veintitrés, se emitió nota de observaciones al formulario ambiental, bajo referencia MARN-DEC-GEA-NFA456-2023-631-2023. Con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, la titula ingresa respuesta de observaciones. Con fecha veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, la titular ingresa información adicional. Con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, se emitió nota de requerimiento de Convenio de Compensación Ambiental con referencia MARN-DEC-GEA-NFA456-2023-879-2023. Con fecha quince de junio de dos mil veintitrés, ingresó Convenio de compensación ambiental, suscrito entre el Fondo de la Iniciativa para Las Américas (FIAES) y la titular del proyecto, por el monto de DOCE MIL NOVECIENTOS CATORCE 07/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($US $ 12,914.07). Se ha evaluado la convergadura y la naturaleza del impacto potencial a ser causado por la ejecución del mencionado proyecto.

II. Que de conformidad a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente, 19 y 22 del Reglamento General de la Ley, dicho proyecto ha sido categorizado como un proyecto de impacto ambiental potencial leve, de acuerdo a los criterios técnicos que se relacionan a continuación: i) En el proyecto serán afectados 8 árboles con DAP ≥ 50, para lo cual se realizará la compensación ambiental correspondiente; ii) En el proyecto se tendrá una demanda media diaria de agua de 0.4 (l/seg) en la etapa de construcción, iii) En el

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

proyecto se tendrá una demanda media diaria de agua de 1.27 (lt/seg) en la etapa de funcionamiento; iv) En el proyecto se generarán 70 metros cúbicos de aguas residuales por día, las cuales se les brindará el respetivo tratamiento, en la planta de tratamiento del proyecto. Por lo que se determina que los impactos relacionados a la ejecución del proyecto son leves de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial.

III. Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió el Acuerdo Nº 417, publicado en el Diario Oficial No. 222, Tomo No.425, de fecha veinticinco de noviembre del mismo año; que contiene la delegación a favor del Arquitecto Carlos Andrés Schoenenberg Llach, en su carácter de Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental, por lo tanto, se encuentra facultado para firmar resoluciones como la presente.

POR TANTO,

De conformidad a los considerandos anteriores y al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19 y 22 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.

RESUELVE:

1. AUTORIZAR, a la sociedad BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia BAMBÚ LOURDES, S.A DE C.V., representada legalmente por el señor CARLOS RAMÓN FIGUEROA GONZALEZ, titular del proyecto denominado: "EL ENCUENTRO LA LIBERTAD", ubicado en Hacienda Santa Emilia, distrito de La Libertad, municipio de La Libertad Costa, departamento de La Libertad. El cual consiste en un centro comercial, el cual se constituye de dos (2) anclas comerciales, diecinueve (19) walkshop, tres (3) mini anclas y treinta y siete (37) locales comerciales. El área del proyecto es de 20,965.94 metros cuadrados. Dicho proyecto cuenta con un impacto ambiental potencial leve, por lo que, NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

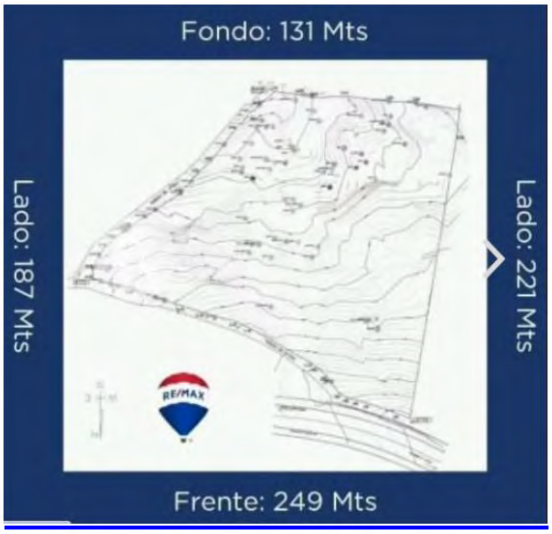
2. Que la presente Resolución determina la VIABILIDAD AMBIENTAL de la ejecución del proyecto y no exime a la titular de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, para la ejecución del mismo.

3. Forman parte integrante de la presente resolución, el Dictamen Técnico de fecha veintiocho de junio de dos mil veintitrés, el cual consta de catorce (14) folios útiles, el formulario ambiental y anexos; en caso de incumplimiento este Ministerio podrá imponer medidas preventivas o otra acción de conformidad al Procedimiento Administrativo según corresponda, establecidas en la Ley del Medio Ambiente.

4. La ejecución del proyecto podrá estar sujeta a control y seguimiento por la titular y por parte de este Ministerio.

REFERENCIAS DE COMPARABLES

COMPARABLE 1:
FECHA: 4 DE OCTUBRE DE 2023.
https://www.encuentra24.com/el-salvador-en/real-estate-for-sale-lots-land/terreno-en-venta-bypass-camino-a-surf-city/24841609?q=keyword.surf&list=category&catslug=real-estate-for-sale-lots-land



TERRENO EN VENTA BYPASS CAMINO A SURF CITY

TERRENO EN VENTA BYPASS CAMINO A SURF CITY , LA LIBERTAD
Área: 5 Manzanas | 50,000 Vr2 |Topografía: Semiplana
PRECIO: $50.00 X Vr2. Exclusivo terreno de 5 manzanas (50,000 Vr2), situado en una zona de alto desarrollo comercial y habitacional. Esta propiedad goza de una ubicación privilegiada, adyacente al Bypass que conecta San Salvador con las principales playas de Surf City (El Tunco, El Zonte, Punta Roca, Las Flores, El Sunzal, Punta Mango entre otras). La topografía semiplana del terreno brinda una versatilidad única para cualquier proyecto que pueda imaginarse. Desde complejos residenciales hasta proyectos comerciales.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

COMPARABLE 2:

FECHA: 4 DE OCTUBRE DE 2023.
https://www.encuentra24.com/el-salvador-en/real-estate-for-sale-lots-land/terreno-de-5-mz-en-venta-cerca-del-bypass-camino-a-surf-city/24794222?catslug=real-estate-for-sale-lots-land&q=keyword.surf&list=category

Land of 5 Mz. For Sale Near Bypass Camino a Surf City

We present this exclusive 5-block land (50,000 Vr2), located in a high commercial and housing development area. This property enjoys a privileged location, adjacent to the Bypass that connects San Salvador with the main beaches of Surf City (El Tunco, El Zonte, Punta Roca, Las Flores, El Sunzal, Punta Mango among others)

Area: 5 Mz 50,000 Vr2 Topography: Semiplana PRECIO: $50.00 X Vr2

The semi-plane field topography provides a unique versatility for any project that can be imagined. From residential complexes to state-of-the-art commercial projects, the possibilities are infinite in this generously dimensioned space.

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

COMPARABLE 3:

FECHA: 4 DE OCTUBRE DE 2023.

https://sophiabusiness.com/tours/detail/terreno-para-proyecto-turistico-en-surf-city

"Venta de excelentísimo terreno frente al mar, ideal para Proyecto Turístico en Surf City. Ubicado en un acantilado próximo a la famosísima Playa El Zonte, uno de los lugares de mayor atracción turística de El Salvador, con muchos hoteles, restaurantes, clubes de playa y otro tipo de negocios en el entorno. Ideal para inversionistas"

PRECIO DE VENTA: USD $5,000,000

DETALLES DEL INMUEBLE EN PLAYA EL ZONTE

- **AREA DE LA PROPIEDAD: 7.5 MANZANAS**

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

ANEXOS

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

M. DE H.

TRESCIENTOS CINCO

Nº 26635090

JOSÉ RENE NAVAS URIAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CUARTA SECCION DEL CENTRO
República de El Salvador
-La Libertad-

NÚMERO NOVENTA Y UNO. LIBRO VEINTIUNO. COMPRAVENTA DE INMUEBLE. - En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas con treinta minutos del día veintinueve de mayo de dos mil veintitrés. - Ante mí, JOSE RENE NAVAS URIAS, Notario, de este domicilio, COMPARECE: MERCEDES EUGENIA CHAVEZ PALOMO, de setenta y dos años de edad, Decoradora, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, persona que conozco e identifico con Documento Único de Identidad Número cero un millón seiscientos sesenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y siete - cero y con Número

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. - TIRAJE DEL 26,126,001 AL 27,126,000 - 5/2022

20230502184D

de Identificación Tributaria Número cero seiscientos catorce - ciento setenta mil ochocientos cincuenta - cero cero tres - dos; y quien en el transcurso de este instrumento se denominará **"LA VENDEDORA"**; y **ME DICE: I) DECLARACIONES PREVIAS:** Que La Vendedora, es dueña y actual poseedora de un inmueble de Naturaleza rústica, identificado como PORCION NUMERO UNO, CASA LOMA, FORMA PARTE DE LA HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de La Libertad, Departamento de La Libertad, con un área de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS, equivalentes a TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO VEINTISIETE VARAS CUADRADAS, inscrito a favor de la Vendedora, bajo la Matrícula número TRES CERO DOS DOS SIETE UNO CERO NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; el cual según antecedente registral mide y linda: A partir del vértice Nor-Oriente, con coordenadas geodésicas X igual a doscientos sesenta y tres mil doscientos uno punto cuarenta y siete; y Y igual a cuatrocientos sesenta y dos mil seiscientos noventa y cinco punto noventa y uno; **AL NORTE:** Compuesto por doce tramos, así: el primero, del mojón uno al mojón dos, con distancia de veintinueve punto treinta y cinco metros, rumbo Sur cuarenta y tres grados cincuenta y nueve minutos treinta y siete segundos Este; segundo, del mojón dos al mojón tres, con distancia de setenta y tres punto cuarenta y seis metros, rumbo Sur treinta y seis grados cuarenta y dos minutos cincuenta y cinco segundos Este; tercero, del mojón tres al mojón cuatro, con distancia de ochenta punto cuarenta y dos metros, rumbo Sur treinta y nueve grados treinta y dos minutos treinta y cuatro segundos Este; cuatro, del mojón cuatro al mojón cinco, con distancia de ochenta y cuatro punto veinticinco metros, rumbo Sur cuarenta y un grados cincuenta y tres minutos once segundos Este; quinto, del mojón cinco al mojón seis, con distancia de diecisiete punto cuarenta y cinco metros rumbo Sur cuarenta y tres grados cincuenta y tres minutos quince segundos Este; sexto, del mojón seis al mojón siete con distancia de cien punto setenta y cinco metros, rumbo Sur cincuenta grados cero

cinco minutos treinta y dos segundos Este; séptimo, del mojón siete a mojón ocho con distancia de cuarenta y tres punto noventa y cinco metros , rumbo Sur cincuenta grados treinta y cinco minutos veintisiete segundos Este; octavo, del mojón ocho al mojón nueve, con distancia de dieciséis punto ochenta y nueve metros, rumbo sur cuarenta y cinco grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y un segundos Este; noveno, del mojón nueve al mojón diez, con distancia de catorce punto sesenta y siete metros, rumbo Sur cuarenta y dos grados cincuenta y dos minutos cincuenta y cuatro segundos Este; décimo, del mojón diez al mojón once, con distancia de noventa y dos punto setenta y cinco metros, rumbo Sur cuarenta y dos grados cero un minutos cuarenta y nueve segundos Este; décimo primero, del mojón once al mojón doce, con distancia de cincuenta y nueve punto sesenta y un metros con rumbo Sur cuarenta y tres grados veintitrés minutos dieciséis segundos Este; décimo segundo, del mojón doce al mojón trece, con distancia de uno punto noventa y un metros, con rumbo Sur cuarenta y cinco grados cero un minutos cero un segundos Este, los rumbos antes mencionados lindan con porción identificada como porción Comasagua, propiedad de doña Mercedes Chávez Palomo y Sociedad Inversiones López Guevara, S.A. de C.V.; **AL ORIENTE:** compuesto por dieciséis tramos, así: el primero, del mojón trece al mojón catorce, con distancia de cincuenta y cinco punto sesenta y ocho metros, rumbo Sur ochenta grados doce minutos dieciocho segundos Oeste; segundo, del mojón catorce al mojón quince, con distancia de ochenta y dos punto cero seis metros, rumbo Sur cuarenta y cinco grados cero cuatro minutos treinta y nueve segundos Oeste; tercero, del mojón quince al mojón dieciséis, con distancia de sesenta y cuatro punto setenta y nueve metros, con rumbo Sur catorce grados cuarenta y tres minutos dieciséis segundos Oeste; cuarto, del mojón dieciséis al mojón diecisiete, con distancia de diecinueve punto noventa y dos metros, rumbo Sur quince grados dieciocho minutos cincuenta y nueve segundos Este; quinto, del mojón diecisiete al mojón dieciocho con distancia de dieciséis punto cuarenta y tres metros, rumbo Sur quince grados dieciocho minutos cincuenta y nueve segundos Este; sexto del mojón dieciocho al mojón diecinueve con distancia de siete punto treinta y ocho metros, rumbo Sur doce grados

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. TIRAJE DEL 26.326.001 AL 27.326.000 06/2022

veintiséis minutos cuarenta y ocho segundos Este; lindando en estos tramos con la Porción Número Dos propiedad de MERSO, S.A. DE C.V., Rio Conchalillo de por medio; séptimo, del mojón diecinueve al mojón veinte, con distancia de cuatro punto ochenta y cuatro metros, rumbo Sur ochenta y cinco grados cero seis minutos diecisiete segundos Oeste; octavo, del mojón veinte al mojón veintiuno, con distancia de treinta punto treinta y dos metros, rumbo Norte ochenta y ocho grados cincuenta y dos minutos cincuenta y tres segundos Oeste; noveno del mojón veintiuno al mojón veintidós, con distancia de siete punto setenta y tres metros rumbo Sur ochenta y cinco grados cincuenta y nueve minutos diez segundos Oeste; décimo, del mojón veintidós al mojón veintitrés, con distancia de veinticinco punto sesenta y seis metros, rumbo Sur setenta y siete grados cuarenta y ocho minutos treinta y cuatro segundos Oeste; décimo primero, del mojón veintitrés al mojón veinticuatro, con distancia de diecisiete punto noventa y cinco metros, rumbo Sur sesenta y un grados cuarenta y nueve minutos treinta y siete segundos Oeste; décimo segundo, del mojón veinticuatro al mojón veinticinco, con distancia de diecinueve punto veintiocho metros, con rumbo Sur sesenta grados veintiocho minutos doce segundos Oeste; décimo tercero, del mojón veinticinco al mojón veintiséis, con distancia de treinta y nueve punto noventa y seis metros, rumbo Sur cincuenta y un grados cincuenta y dos minutos quince segundos Oeste; décimo cuarto, del mojón veintiséis al mojón veintisiete, con distancia de cincuenta y dos punto treinta y dos metros, rumbo Sur cincuenta y un grados once minutos cero cinco segundos Oeste; décimo quinto, del mojón veintisiete al mojón veintiocho, con distancia de siete punto noventa y tres metros, rumbo Sur cuarenta y siete grados veintitrés minutos cuarenta y ocho segundos Oeste; décimo sexto, del mojón veintiocho al mojón veintinueve con distancia de veintitrés punto cuarenta y siete metros, rumbo Sur cincuenta y tres grados veinticinco minutos cero dos segundos Oeste, los tramos antes mencionados lindan con propiedad de MERSO, S.A. DE C.V., Rio Conchalillo de por medio; **AL SUR:** compuesto por cinco tramos, así: el primero, del mojón veintinueve al mojón treinta con distancia de treinta punto noventa y dos metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados cero nueve minutos veintiún segundos Oeste; segundo, del mojón

treinta al mojón treinta y uno con distancia de sesenta y cinco metros, rumbo Norte treinta y ocho grados treinta y cuatro minutos cero dos segundos Este; tercero, del mojón treinta y uno al mojón treinta y dos con distancia de noventa y cinco punto diez metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados cero nueve minutos veintiún segundos Oeste; cuarto, del mojón treinta y dos al mojón treinta y tres con distancia de sesenta y cinco metros, rumbo Sur treinta y ocho grados treinta y cuatro minutos cero tres segundos Oeste; quinto, del mojón treinta y tres al mojón treinta y cuatro con distancia de trescientos ochenta punto dieciocho metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados cero nueve minutos veintiún segundos Oeste; lindando con la Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral de por medio; **AL PONIENTE:** compuesto por veintidós tramos, así: el primero, del mojón treinta y cuatro al mojón treinta y cinco con distancia de setenta y dos punto cincuenta y dos metros, rumbo Norte siete grados veintiocho minutos cuarenta y nueve segundos Oeste; segundo, del mojón treinta y cinco al mojón treinta y seis con distancia de cero punto metros, rumbo Sur ochenta y nueve grados cuarenta y siete minutos cincuenta y nueve segundos Oeste; tercero, del mojón treinta y seis al mojón treinta y siete con distancia de diecinueve punto ochenta y nueve metros, rumbo Norte cincuenta y nueve grados diez minutos once segundos Este; cuarto, del mojón treinta y siete al mojón treinta y ocho con distancia de catorce punto sesenta y un metros, rumbo Norte sesenta y seis grados veintiséis minutos cero seis segundos Este; quinto, del mojón treinta y ocho al mojón treinta y nueve con distancia de quince punto cuarenta y tres metros, con rumbo Norte sesenta y seis grados once minutos cuarenta y nueve segundos Este; sexto, del mojón treinta y nueve al mojón cuarenta con distancia de ocho punto cero dos metros, rumbo Norte cincuenta y ocho grados cero siete minutos treinta y cinco segundos Este; séptimo del mojón cuarenta y uno al mojón cuarenta y dos con distancia de tres punto veintiocho metros, rumbo Norte treinta y dos grados cuarenta y nueve minutos cuarenta y tres segundos Este; octavo, del mojón cuarenta y dos al mojón cuarenta y tres con distancia de seis punto cuarenta y cuatro metros, rumbo Norte diez grados cincuenta y ocho minutos once segundos Este; noveno, del mojón cuarenta y tres al mojón cuarenta y cuatro con distancia de diecisiete punto

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 06/2022

treinta y ocho metros, rumbo Norte diecisiete grados diez minutos diecinueve segundos Este; decimo, del mojón cuarenta y cuatro al mojón cuarenta y cinco, con distancia de dieciocho punto noventa metros, rumbo Norte catorce grados cuarenta y dos minutos ceros dos segundos Este; décimo primero, del mojón cuarenta y cinco al mojón cuarenta y seis, con distancia de treinta y uno punto veinticuatro metros, rumbo Norte catorce grados cincuenta y tres minutos veintitrés segundos Este; décimo segundo, del mojón cuarenta y seis al mojón cuarenta y siete, con distancia de trece punto ochenta metros, rumbo Norte veintitrés grados cero ocho minutos cincuenta y ocho segundos Este; lindando en estos tramos con porción número tres, propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo, calle de por medio; décimo tercero; del mojón cuarenta y siete al mojón cuarenta y ocho, con distancia de seis punto veinte metros, rumbo Norte cincuenta y nueve grados cincuenta y cuatro minutos veintiocho segundos Este; décimo cuarto, del mojón cuarenta y ocho al mojón cuarenta y nueve, con distancia de diecisiete punto diez metros, rumbo Sur treinta y ocho grados cero tres minutos cincuenta y nueve segundos Este; décimo quinto, del mojón cuarenta y nueve al mojón cincuenta, con distancia de veintitrés punto setenta y siete, rumbo Norte treinta y un grados veintiocho minutos cuarenta y ocho segundos Este; décimo sexto, del mojón cincuenta al mojón cincuenta y uno, con distancia de cuarenta y uno punto setenta y seis metros, rumbo Norte cuarenta y tres grados veinticuatro minutos treinta y dos segundos Este; décimo séptimo, del mojón cincuenta y uno al mojón cincuenta y dos, con distancia de cuarenta y cuatro punto sesenta y siete metros, rumbo Norte cuarenta y seis grados trece minutos cuarenta y cinco segundos Este; décimo octavo, del mojón cincuenta y dos al mojón cincuenta y tres, con distancia de cuarenta y tres punto cuarenta y un metros, rumbo Norte cuarenta y tres grados cero dos minutos cincuenta y siete segundos Este; décimo noveno, del mojón cincuenta y tres al mojón cincuenta y cuatro, con distancia de treinta punto cuarenta y dos metros, rumbo Norte treinta y tres grados treinta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Este; vigésimo; del mojón cincuenta y cuatro al mojón cincuenta y cinco, con distancia de cincuenta y cinco punto diez metros rumbo Norte treinta y dos grados cero nueve minutos veinticinco

segundos Este; vigésimo primero, del mojón cincuenta y cinco al mojón cincuenta y seis, con distancia de veinticuatro puntos cincuenta y seis metros, rumbo Norte treinta grados treinta y dos minutos cuarenta y dos segundos Este; vigésimo segundo, del mojón cincuenta y seis al mojón uno, con distancia de treinta y cuatro punto noventa y ocho metros, rumbo Norte treinta y siete grados veintitrés minutos diez segundo Este, los tramos mencionados lindan con la Comunidad El Charcón y Hacienda Santa Emilia con Río Comasagua de por medio. En el inmueble antes descrito se encuentra una porción de doscientos veinticinco metros cuadrados, ubicado en el lindero Sur Oriente, que se encuentra arrendada a favor de SBA TORRES EL SALVADOR, S.A. DE C.V., el plazo de arrendamiento es de treinta años, a partir del día veinticinco de julio de dos mil dieciséis y se encuentra inscrito al asiento tres de la matrícula al inicio relacionada. **II) SEGREGACIÓN.** Que del inmueble antes relacionado, se segrega una porción de terreno, la cual se describe así: Inmueble de naturaleza rústica, situado en Porción Dos Casa Loma, de la Jurisdicción de La Libertad, departamento de la Libertad, identificado, en el plano presentado como. PORCION TRES CASA LOMA, de una extensión superficial de VEINTIUN MIL CUARENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS equivalentes a TREINTA MIL CIENTO DIECISIETE PUNTO SESENTA Y OCHO VARAS CUADRADAS, y su descripción inicia en el vértice Nor Poniente con coordenadas geodésicas LATITUD: doscientos sesenta y tres mil doscientos veintiocho punto cero veintiséis metros y LONGITUD: cuatrocientos sesenta y dos mil ciento treinta y tres punto cuatrocientos veintinueve metros, con las medidas y colindancias siguientes: **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente, compuesto por un tramo, así: del mojón uno al mojón dos, con distancia de ciento trece punto ochenta y cuatro metros, rumbo Sur cincuenta y siete grados cincuenta y nueve minutos dieciocho punto cero cinco segundos Este; colindando con resto del inmueble de la porción que segrega propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo. **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente, compuesto por cuatro tramos, así: primero, del mojón dos al mojón tres, con distancia de cincuenta y dos punto cuarenta y dos metros, rumbo Sur treinta y dos grados cero minutos treinta y nueve

punto diez segundos Oeste; segundo, del mojón tres al mojón cuatro, con distancia de once punto ochenta y tres metros, rumbo Sur cincuenta y siete grados treinta minutos treinta y ocho punto treinta y seis segundos Este; tercero, del mojón cuatro al mojón cinco, con distancia de noventa y tres punto ochenta metros, rumbo Sur treinta y un grados cincuenta y cuatro minutos catorce punto veintitrés segundos Oeste; cuarto, del mojón cinco al mojón seis, con distancia de treinta y uno punto veintiún metros, rumbo Sur treinta y un grados cuarenta y seis minutos cincuenta y tres punto noventa segundos Oeste; colindando con resto del inmueble de la porción que segrega propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente, compuesto por un tramo, así: del mojón seis al mojón siete, con distancia de ciento veinte punto veinte metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados nueve minutos veintiún segundos Oeste; colindando con Carretera Litoral **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente, compuesto por once tramos, así: primero, del mojón siete al mojón ocho, con distancia de setenta y dos punto cincuenta y cuatro metros, rumbo Norte catorce grados cinco minutos cuarenta y seis punto cincuenta y seis segundos Este; segundo, del mojón ocho al mojón nueve, con distancia de uno punto cero seis metros, rumbo Norte treinta grados cuarenta y nueve minutos cuarenta y nueve segundos Oeste; colindando en estos rumbos con terreno propiedad de Policía Nacional Civil; tercero, del mojón nueve al mojón diez, con distancia de diecinueve punto setenta y nueve metros, rumbo Norte cincuenta y nueve grados diez minutos once segundos Este; cuarto, del mojón diez al mojón once, con distancia de catorce punto sesenta y un metros, rumbo Norte sesenta y seis grados veintiséis minutos seis segundos Este; quinto, del mojón once al mojón doce, con distancia de quince punto cuarenta y tres metros, rumbo Norte sesenta y seis grados once minutos cuarenta y nueve segundos Este; sexto, del mojón doce al mojón trece, con distancia de ocho punto cero dos metros, rumbo Norte cincuenta y ocho grados siete minutos treinta y cinco segundos Este; séptimo, del mojón trece al mojón catorce, con distancia de tres punto veintiocho metros, rumbo Norte treinta y dos grados cuarenta y

nueve minutos cuarenta y tres segundos Este; octavo, del mojón catorce al mojón quince, con distancia de seis punto cuarenta y cuatro metros, rumbo Norte diez grados cincuenta y ocho minutos once segundos Este; noveno, del mojón quince al mojón dieciséis, con distancia de diecisiete punto treinta y ocho metros, rumbo Norte diecisiete grados diez minutos diecinueve segundos Este; decimo, del mojón dieciséis al mojón diecisiete, con distancia de dieciocho punto noventa metros, rumbo Norte quince grados cuarenta y dos minutos dos segundos Este; décimo primero, del mojón diecisiete al mojón uno, con distancia de dos punto cero cinco metros, rumbo Norte catorce grados cincuenta y tres minutos veintitrés segundos Este, colindando con inmueble propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo, con Calle de por medio y con inmueble de Mercedes Eugenia Chávez Palomo. La porción descrita y segregada, no se encuentra afectada por el arrendamiento inscrito al asiento tres de la matrícula a la que se encuentra inscrito el inmueble general. III) **RESTO DEL INMUEBLE:** Después de la segregación anterior, el inmueble relacionado en el romano I) del presente instrumento queda reducido a una extensión superficial de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, equivalentes a TRESCIENTOS VEINTISÉIS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, el cual se describe así: DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, equivalentes a TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, el cual según antecedente registral mide y linda a partir del vértice Nor-Oriente, con coordenadas geodésicas X igual a doscientos sesenta y tres mil doscientos uno punto cuarenta y siete; y Y igual a cuatrocientos sesenta y dos mil seiscientos noventa y cinco punto noventa y uno: AL NORTE. Compuesto por doce tramos, así: el primero, del mojón uno al mojón dos, con distancia de veintinueve punto treinta y cinco metros, rumbo Sur cuarenta y tres grados cincuenta y nueve minutos treinta y siete segundos Este; segundo, del mojón dos al mojón tres, con distancia de setenta y tres punto cuarenta y seis metros, rumbo Sur treinta y seis grados cuarenta y dos minutos cincuenta y

cinco segundos Este; tercero, del mojón tres al mojón cuatro, con distancia de ochenta punto cuarenta y dos metros, rumbo Sur treinta y nueve grados treinta y dos minutos treinta y cuatro segundos Este; cuatro, del mojón cuatro al mojón cinco, con distancia de ochenta y cuatro punto veinticinco metros, rumbo Sur cuarenta y un grados cincuenta y tres minutos once segundos Este; quinto, del mojón cinco al mojón seis, con distancia de diecisiete punto cuarenta y cinco metros rumbo Sur cuarenta y tres grados cincuenta y tres minutos quince segundos Este; sexto, del mojón seis al mojón siete con distancia de cien punto setenta y cinco metros, rumbo Sur cincuenta grados cero cinco minutos treinta y dos segundos Este; séptimo, del mojón siete a mojón ocho con distancia de cuarenta y tres punto noventa y cinco metros, rumbo Sur cincuenta grados treinta y cinco minutos veintisiete segundos Este; octavo, del mojón ocho al mojón nueve, con distancia de dieciséis punto ochenta y nueve metros, rumbo sur cuarenta y cinco grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y un segundos Este; noveno, del mojón nueve al mojón diez, con distancia de catorce punto sesenta y siete metros, rumbo Sur cuarenta y dos grados cincuenta y dos minutos cincuenta y cuatro segundos Este; décimo, del mojón diez al mojón once, con distancia de noventa y dos punto setenta y cinco metros, rumbo Sur cuarenta y dos grados cero un minutos cuarenta y nueve segundos Este; décimo primero, del mojón once al mojón doce, con distancia de cincuenta y nueve punto sesenta y un metros con rumbo Sur cuarenta y tres grados veintitrés minutos dieciséis segundos Este; décimo segundo, del mojón doce al mojón trece, con distancia de uno punto noventa y un metros, con rumbo Sur cuarenta y cinco grados cero un minutos cero un segundos Este, los rumbos antes mencionados lindan con porción identificada como porción Comasagua, propiedad de doña Mercedes Chávez Palomo y Sociedad Inversiones López Guevara, S.A. de C.V. ; AL ORIENTE, compuesto por dieciséis tramos, así: el primero, del mojón trece al mojón catorce, con distancia de cincuenta y cinco punto sesenta y ocho metros, rumbo Sur ochenta grados doce minutos dieciocho segundos Oeste; segundo, del mojón catorce al mojón quince, con distancia de ochenta y dos punto cero seis metros, rumbo Sur cuarenta y cinco grados cero cuatro minutos treinta y nueve segundos Oeste; tercero, del

mojón quince al mojón dieciséis, con distancia de sesenta y cuatro punto setenta y nueve metros, con rumbo Sur catorce grados cuarenta y tres minutos dieciséis segundos Oeste; cuarto, del mojón dieciséis al mojón diecisiete, con distancia de diecinueve punto noventa y dos metros, rumbo Sur quince grados dieciocho minutos cincuenta y nueve segundos Este; quinto, del mojón diecisiete al mojón dieciocho con distancia de dieciséis punto cuarenta y tres metros, rumbo Sur quince grados dieciocho minutos cincuenta y nueve segundos Este; sexto del mojón dieciocho al mojón diecinueve con distancia de siete punto treinta y ocho metros, rumbo Sur doce grados veintiséis minutos cuarenta y ocho segundos Este; lindando en estos tramos con la Porción Número Dos propiedad de MERSO, S.A. DE C.V., Rio Conchalillo de por medio; séptimo, del mojón diecinueve al mojón veinte, con distancia de cuatro punto ochenta y cuatro metros, rumbo Sur ochenta y cinco grados cero seis minutos diecisiete segundos Oeste; octavo, del mojón veinte al mojón veintiuno, con distancia de treinta punto treinta y dos metros, rumbo Norte ochenta y ocho grados cincuenta y dos minutos cincuenta y tres segundos Oeste; noveno del mojón veintiuno al mojón veintidós, con distancia de siete punto setenta y tres metros rumbo Sur ochenta y cinco grados cincuenta y nueve minutos diez segundos Oeste; décimo, del mojón veintidós al mojón veintitrés, con distancia de veinticinco punto sesenta y seis metros, rumbo Sur setenta y siete grados cuarenta y ocho minutos treinta y cuatro segundos Oeste; décimo primero, del mojón veintitrés al mojón veinticuatro, con distancia de diecisiete punto noventa y cinco metros, rumbo Sur sesenta y un grados cuarenta y nueve minutos treinta y siete segundos Oeste; décimo segundo, del mojón veinticuatro al mojón veinticinco, con distancia de diecinueve punto veintiocho metros, con rumbo Sur sesenta grados veintiocho minutos doce segundos Oeste; décimo tercero, del mojón veinticinco al mojón veintiséis, con distancia de treinta y nueve punto noventa y seis metros, rumbo Sur cincuenta y un grados cincuenta y dos minutos quince segundos Oeste; décimo cuarto, del mojón veintiséis al mojón veintisiete, con distancia de cincuenta y dos punto treinta y dos metros, rumbo Sur cincuenta y un grados once minutos cero cinco segundos Oeste; décimo quinto, del mojón veintisiete al mojón veintiocho, con distancia de siete punto noventa y tres

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 26,326,003 • 06/2022

metros, rumbo Sur cuarenta y siete grados veintitrés minutos cuarenta y ocho segundos Oeste; décimo sexto, del mojón veintiocho al mojón veintinueve con distancia de veintitrés punto cuarenta y siete metros, rumbo Sur cincuenta y tres grados veinticinco minutos cero dos segundos Oeste, los tramos antes mencionados lindan con propiedad MERSO, S.A. DE C.V., Rio Conchalillo de por medio; AL SUR; compuesto por cinco tramos, así: el primero, del mojón veintinueve al mojón treinta con distancia de treinta punto noventa y dos metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados cero nueve minutos veintiún segundos Oeste; segundo, del mojón treinta al mojón treinta y uno con distancia de sesenta y cinco metros, rumbo Norte treinta y ocho grados treinta y cuatro minutos cero dos segundos Este; tercero, del mojón treinta y uno al mojón treinta y dos con distancia de noventa y cinco punto diez metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados cero nueve minutos veintiún segundos Oeste; cuarto, del mojón treinta y dos al mojón treinta y tres con distancia de sesenta y cinco metros, rumbo Sur treinta y ocho grados treinta y cuatro minutos cero tres segundos Oeste; quinto, del mojón treinta y tres al mojón treinta y cuatro con distancia de doscientos cincuenta punto noventa y ocho metros, rumbo Norte cincuenta y dos grados cero nueve minutos veintiún segundos Oeste; lindando con la Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral de por medio; AL PONIENTE, compuesto por diecisiete tramos, así: el primero, del mojón treinta y cuatro al mojón treinta y cinco con distancia de treinta y uno punto veintiún metros, rumbo Norte treinta y un grados cuarenta y seis minutos cincuenta y cuatro segundos Este; segundo, del mojón treinta y cinco al mojón treinta y seis con distancia de noventa y tres punto ochenta metros, rumbo Norte treinta y un grados cuarenta y seis minutos cincuenta y cuatro segundos Este; tercero, del mojón treinta y seis al mojón treinta y siete con distancia de once punto sesenta y tres metros, rumbo Norte cincuenta y siete grados treinta minutos treinta y ocho segundos Oeste; cuarto, del mojón treinta y siete al mojón treinta y ocho con distancia de cincuenta y dos punto cuarenta y dos metros, rumbo Norte treinta y dos grados cero minutos cuarenta y dos segundos Este; quinto, del mojón treinta y ocho al mojón treinta y nueve con distancia de ciento trece punto ochenta y cuatro metros, con rumbo Norte cincuenta y siete grados cincuenta y nueve

minutos dieciocho segundos Oeste; sexto, del mojón treinta y nueve al mojón cuarenta, con distancia de treinta y uno punto veinticuatro metros, rumbo Norte catorce grados cincuenta y tres minutos veintitrés segundos Este; séptimo, del mojón cuarenta al mojón cuarenta y uno, con distancia de trece punto ochenta metros, rumbo Norte veintitrés grados cero ocho minutos cincuenta y ocho segundos Este; lindando en estos tramos con porción número tres que se está segregando en este instrumento, calle de por medio; octavo; del mojón cuarenta y uno al mojón cuarenta y dos, con distancia de seis punto veinte metros, rumbo Norte cincuenta y nueve grados cincuenta y cuatro minutos veintiocho segundos Este; noveno, del mojón cuarenta y dos al mojón cuarenta y tres, con distancia de diecisiete punto diez metros, rumbo Sur treinta y ocho grados cero tres minutos cincuenta y nueve segundos Este; décimo, del mojón cuarenta y tres al mojón cuarenta y cuatro, con distancia de veintitrés punto setenta y siete, rumbo Norte treinta y un grados veintiocho minutos cuarenta y ocho segundos Este; décimo primero, del mojón cuarenta y cuatro al mojón cuarenta y cinco, con distancia de cuarenta y uno punto setenta y seis metros, rumbo Norte cuarenta y tres grados veinticuatro minutos treinta y dos segundos Este; décimo segundo, del mojón cuarenta y cinco al mojón cuarenta y seis, con distancia de cuarenta y cuatro punto sesenta y siete metros, rumbo Norte cuarenta y seis grados trece minutos cuarenta y cinco segundos Este; décimo tercero, del mojón cuarenta y seis al mojón cuarenta y siete, con distancia de cuarenta y tres punto cuarenta y un metros, rumbo Norte cuarenta y tres grados cero dos minutos cincuenta y siete segundos Este; décimo cuarto, del mojón cuarenta y siete al mojón cuarenta y ocho, con distancia de treinta punto cuarenta y dos metros, rumbo Norte treinta y tres grados treinta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Este; décimo quinto; del mojón cuarenta y ocho al mojón cuarenta y nueve, con distancia de cincuenta y cinco punto diez metros rumbo Norte treinta y dos grados cero nueve minutos veinticinco segundos Este; décimo sexto, del mojón cuarenta y nueve al mojón cincuenta, con distancia de veinticuatro puntos cincuenta y seis metros, rumbo Norte treinta grados treinta y dos minutos cuarenta y dos segundos Este; décimo séptimo, del mojón cincuenta al mojón cincuenta y uno, con distancia de

IMPRENTA NACIONAL S.A. DE C.V. - PROHIBIDA SU VENTA 06/2022

treinta y cuatro punto noventa y ocho metros, rumbo Norte treinta y siete grados veintitrés minutos diez segundo Este, los tramos mencionados lindan con la Comunidad El Charcón y Hacienda Santa Emilia con Río Comasagua de por medio. **III) COMPRAVENTA:** Me continúa diciendo la compareciente, que libre de todo gravamen y por el precio de DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, le vende a la sociedad BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse BAMBÚ LOURDES, S.A. DE C.V., la porción de terreno desmembrada y descrita en la cláusula II) del presente instrumento, haciéndole en consecuencia por medio de esta escritura, la tradición del dominio, posesión y demás derechos reales que sobre esa porción de terreno le corresponden, entregándoselo materialmente y obligándose la vendedora al saneamiento de ley. **IV) ACEPTACIÓN:** Presente desde el inicio de este acto, el señor **SERGIO RAFAEL RODRIGUEZ AVILA**, de treinta y cinco años de edad, Empresario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero tres millones setecientos noventa mil ochenta y seis - siete y con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce - cero ochenta mil novecientos ochenta y siete - ciento tres - cinco, actuando en nombre y representación en su calidad de Ejecutor Especial de la Sociedad denominada **BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **BAMBÚ LOURDES, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de Colón, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cien mil novecientos quince - ciento tres - cero, personería que Doy Fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de la Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la Sociedad e incorporación íntegra del nuevo texto del pacto social, que contiene todas las cláusulas que actualmente rigen a la Sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las quince horas del día siete de octubre de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales del Licenciado José René Navas Urías, inscrita en el Registro de Comercio el día dieciocho de Octubre de

dos mil diecinueve, al número NOVENTA Y SEIS del Libro CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, en la que consta que la Naturaleza, Denominación y Domicilio de la Sociedad, son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la Administración de la Sociedad está confiada, según lo decida la Junta General de Accionistas, a una Junta Directiva o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes duran en sus funciones un período de máximo de SIETE AÑOS y que la Representación legal le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único propietario en su caso; **b)** Certificación de punto de acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, extendido en la ciudad de San Salvador, el día quince de mayo del año dos mil veintitrés, por el secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, señor Erick Eduardo Hernández Buendía, en la cual consta que en sesión celebrada a las nueve horas del día quince de mayo del año dos mil veintitrés asentada en acta SETENTA en su punto SEGUNDO en el romano IV, se autorizó al compareciente para la firma de este instrumento en las condiciones acá relacionadas, en consecuencia, está facultado para otorgar el presente instrumento, quien en el transcurso del presente instrumento se denominará **"LA SOCIEDAD COMPRADORA", ME DICE**: Que acepta la venta y tradición del dominio, posesión y los demás derechos que se le transmiten a la Sociedad Compradora sobre la porción de terreno que se le vende y lo recibe materialmente en este acto. **IV) DECLARACIONES FINALES Y CIERRE:** Los otorgantes declaran que la presente compraventa se hace en cumplimiento de la Promesa de Compraventa que fue suscrita en Documento Privado otorgado en la ciudad de San Salvador, el día trece de julio del dos mil veintiuno y autenticado a las nueve horas con treinta minutos del mismo día, mes y año ante los oficios notariales del licenciado José Roberto Arévalo Guerra, su primera modificación suscrita en la ciudad de San Salvador a los trece días del mes de enero de dos mil veintiuno y autenticado a las catorce horas del mismo día y año, antes mis oficios notariales; y su segunda modificación, suscrita en la ciudad de San Salvador, a los veintinueve días del mes de marzo de dos mil veintitrés y autenticado a las quince horas del mismo día y año, ante mis oficios notariales; por lo tanto, únicamente quedan

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

TRESCIENTOS TRECE

DOS COLONES

Nº 26635098

vigentes las cláusulas V) y VI) referentes a la forma de pago del precio y su garantía. Yo, el suscrito notario hago constar: **a)** Que agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta del recibo de pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces que causa el presente contrato; y **b)** Que advertí a los comparecientes lo estipulado en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado, sobre la obligación que se encuentren solventes de sus respectivos impuestos tributarios y municipales para la inscripción del presente instrumento. Así se expresaron las comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que les hube íntegramente todo lo escrito, en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido por estar redactado conforme a sus voluntades y para constancia firman conmigo.

DOY FE.

Mercedes C Palomo

Paso . . .

Ante mí, del folio **TRESCIENTOS CINCO VUELTO** al folio **TRESCIENTOS TRECE FRENTE** del Libro **VEINTIUNO** de mi Protocolo, que vence el día uno de febrero de dos mil veinticuatro y para ser entregado a la Sociedad **BAMBU LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.**, extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, el día veintinueve de mayo de dos mil veintitrés.

JOSÉ RENE NAVAS URIAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CUARTA SECCION DEL CENTRO
República de El Salvador
- La Libertad -

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CUARTA SECCION DEL CENTRO
República de El Salvador
- La Libertad -

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9484633

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
SEGREGACION POR VENTA

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 16:14:09 horas, del día veintiocho de Junio del año dos mil veintitres, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la Matrícula 30227109-00000, con un área de 227,938.6300 metros cuadrados , ubicada en PORCION # 1-CASA LOMA, FORMA PARTE DE LA HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD.- correspondiente a la ubicación geográfica de LA LIBERTAD en el asiento 6, del documento de SEGREGACION POR VENTA.

La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación:

1.- 30330667-00000, con un área de 21,049.5400 metros cuadrados , ubicada en PORCIÓN SEGREGADA DE LA PORCION # 1-CASA LOMA, FORMA PARTE DE LA HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD.- Correspondiente a la ubicación geográfica de LA LIBERTAD en el asiento 1

A Favor de

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

Resolución : INSCRÍBASE EL ANTERIOR INSTRUMENTO PÚBLICO DE SEGREGACIÓN POR VENTA DE LA PORCIÓN SIN NUMERO, CONFORME AL INFORME CATASTRAL FAVORABLE Y A PLANO APROBADO POR LA OFICINA DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL, Y DE CONFORMIDAD AL ART. 667 INC. PRIMERO, 686 ORDINAL PRIMERO Y 1605 INC. SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL, ART. 13 INC. PRIMERO, 61 LIT. A) DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.- SE HACE CONSTAR: QUE SE CONSULTÓ EN ESTA FECHA LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA VENDEDORA Y DE SOCIEDAD COMPRADORES, RESULTANDO SOLVENTES AMBAS PARTES, SEGÚN CONSULTA CORRELATIVA NÚMERO 18381044 Y 183810558; Y SE HA TENIDO A LA VISTA COPIA DEL DUPLICADO DEL RECIBO DEL MANDAMIENTO DE INGRESO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAÍCES NÚMERO 5117728435.-

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202305021840** a las 10:20:12 horas, del día dieciseis de Junio del año dos mil veintitres. La Libertad, VeintiNueve de Junio del año Dos Mil VeintiTres .-

Lic. David Aquino Roque
REGISTRADOR AUXILIAR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CUARTA SECCION DEL CENTRO
República de El Salvador
-La Libertad-

① PLANTA ARQUITECTONICA GENERAL
1: 350

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD

JOSE RENE NAVAS ORTIZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD

PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA GENERAL

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AHS S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VELEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL:
DIBUJÓ:	REVISÓ:

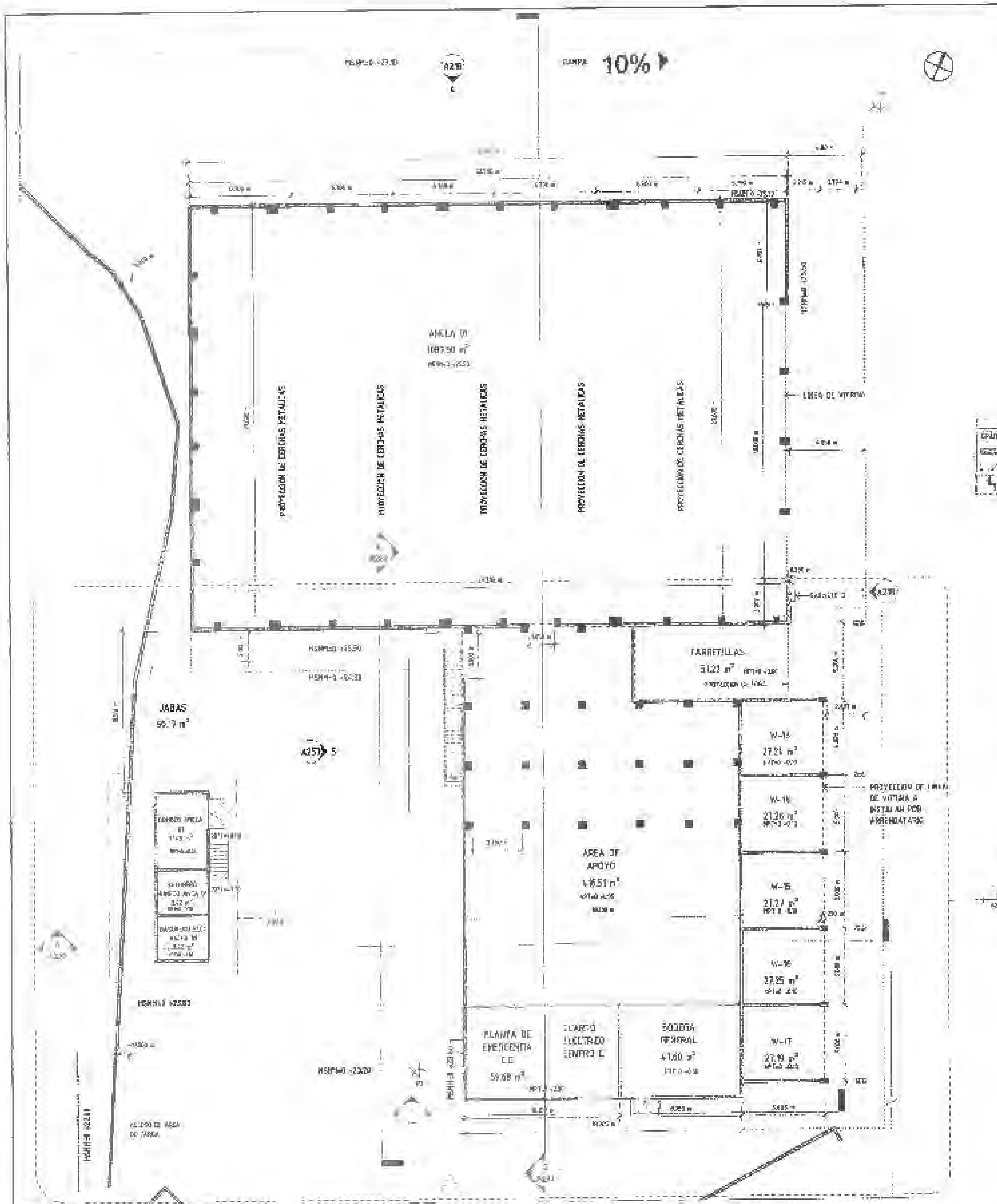
ESCALA: INDICADAS
FECHA: 2023/01/16
HOJA: A209

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD

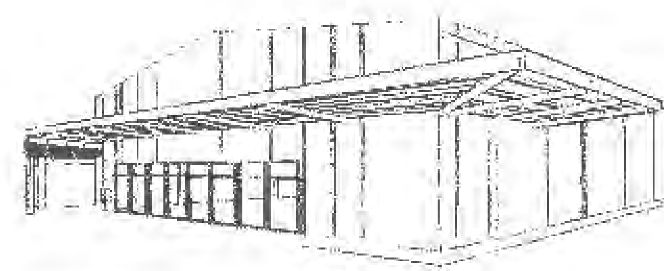
PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCION

JOSE RENE NAVAS URIAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

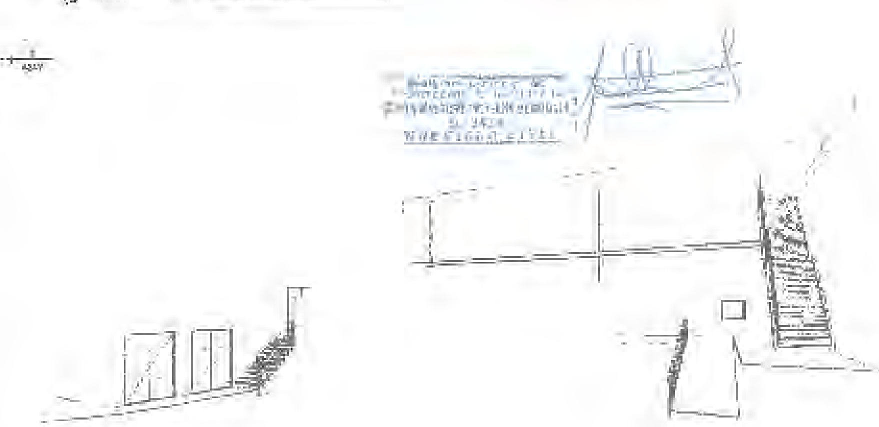


1 PLANTA ARQUITECTONICA ZONA A
1 : 150

PLANTA DE REFERENCIA - SECTOR A



3 PERSPECTIVA P1 - ANCLA 01



4 PERSPECTIVA P2 - ANCLA 01

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACION:
KM 33, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 20,968.11M2 30,002.92

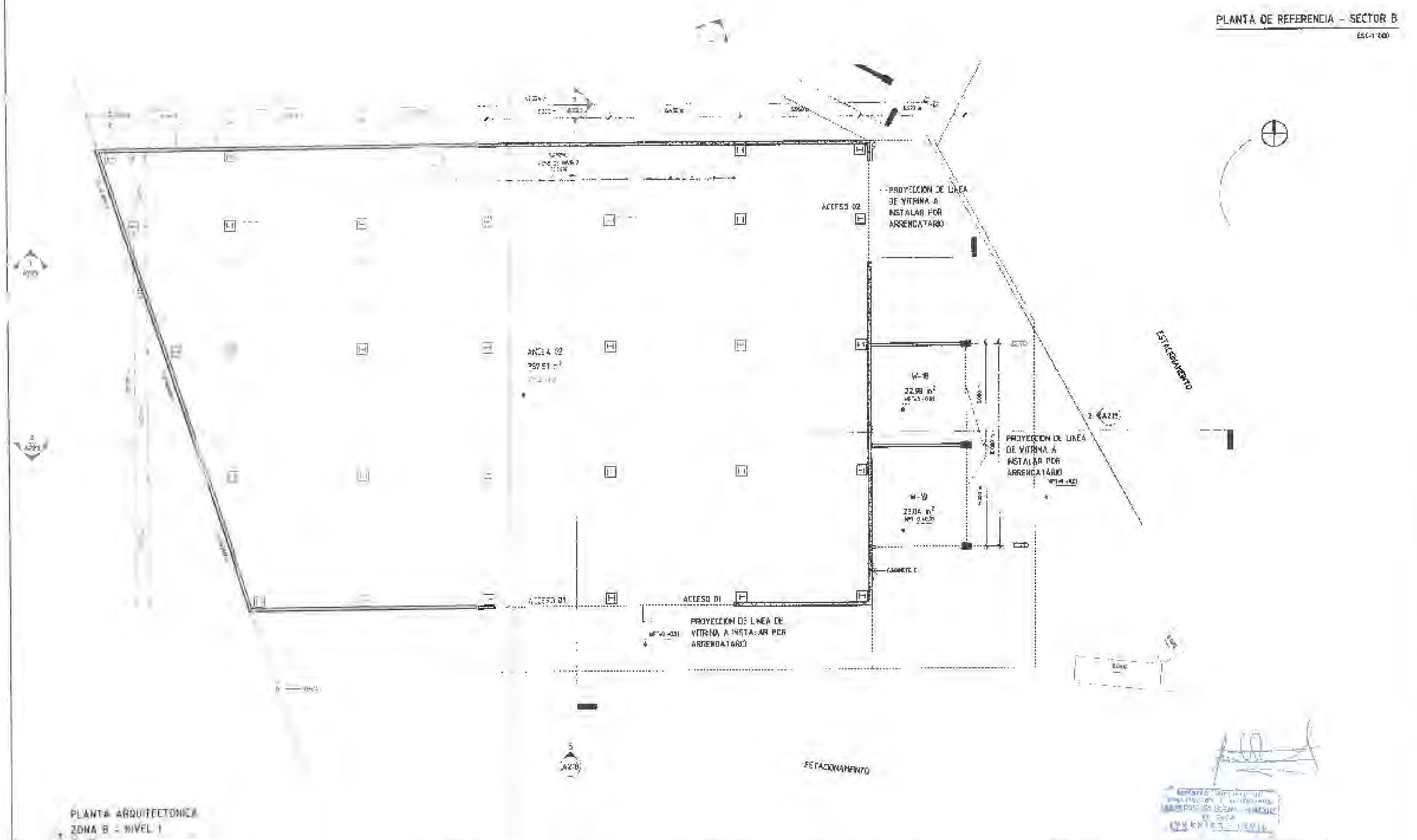
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA A

DISEÑO ARQUITECTONICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELECTRICO: ANG S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRAULICO: ING. ALEXANDRA VILLEDA
DISEÑO MECANICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJO: —	REVISA: —

MS|AC CONSULTORIA PLANIFICACION

ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A210



PLANTA ARQUITECTONICA
ZONA B - NIVEL 1

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD

PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCION

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 39 HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 25,988.79 M2 30,062 V2

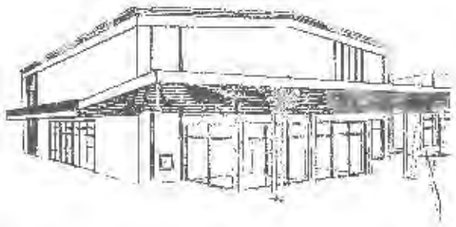
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA B - NIVEL 1

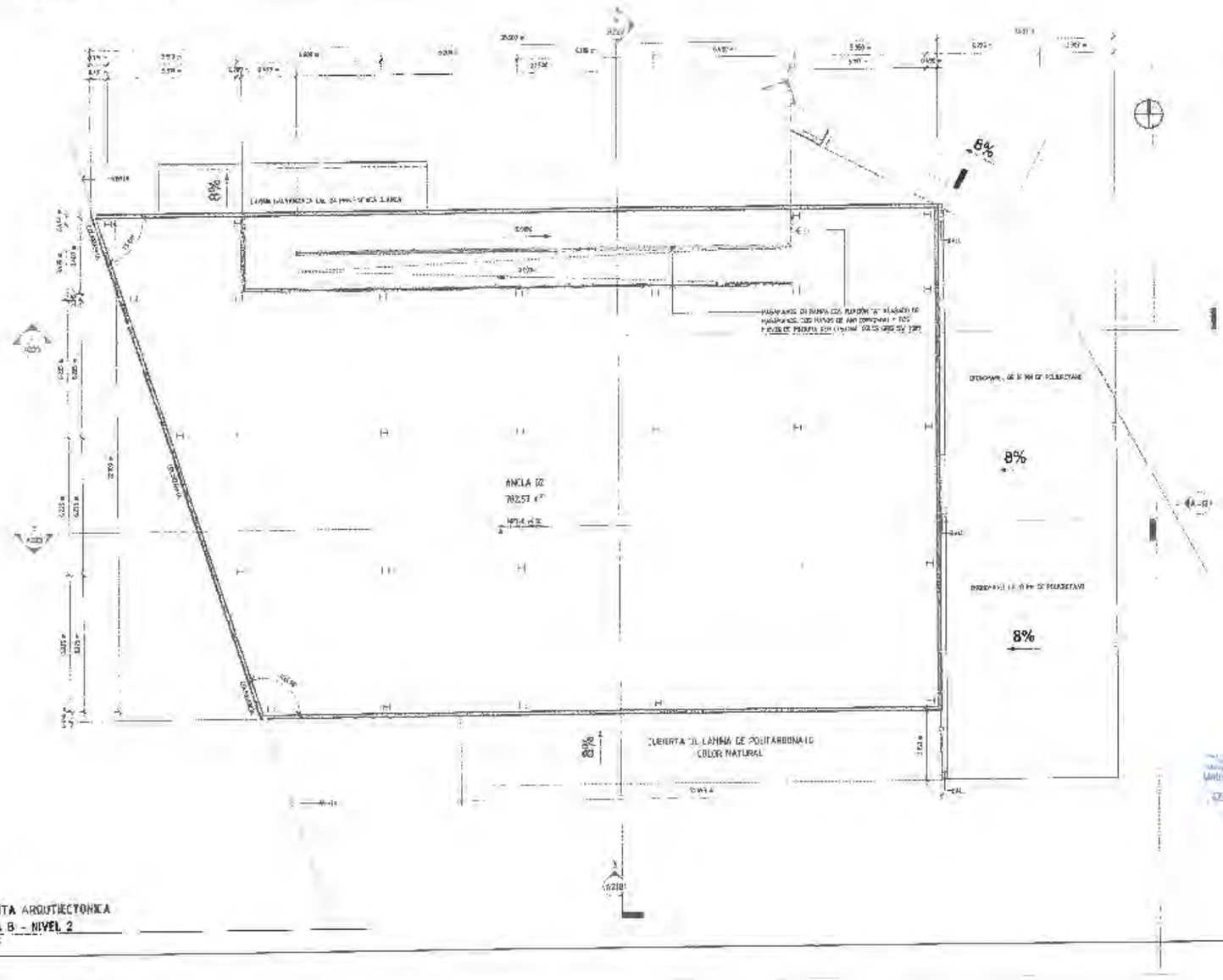
DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AYE S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO: --	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJÓ: --	REVISA: --

MS|AC CONSULTORÍA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADAS	HOJA: A211
FECHA: MAYO 2023	



VISTA EXTERIOR ZONA D -
ANCLA02



PLANTA DE REFERENCIA - SECTOR B

PLANTA ARQUITECTONICA
ZONA B - NIVEL 2

SELLOS

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD
ASOCIACIÓN DE ACUEDUCTOS DE LA REGIÓN LA LIBERTAD
PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
2025

JOSE RENE NAVAS ORTIZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO= 20,968.7M2 30,062 V2

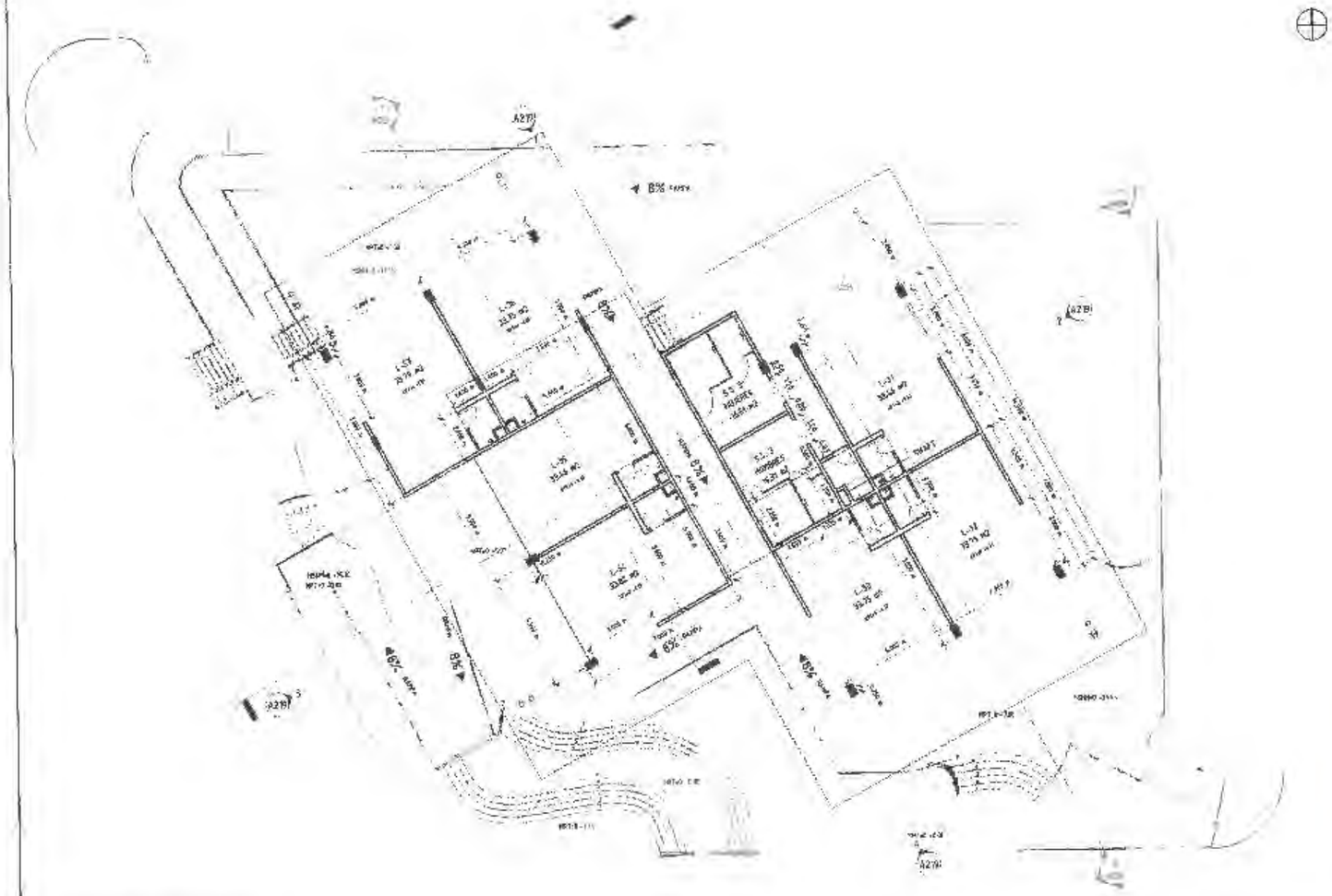
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA B - NIVEL 2

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AMG S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJO: —	REVISA: —

MSIAC
CONSULTORIA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2025
HOJA: A212



PLANTA ARQUITECTONICA ZONA C
1 : 100

PLANTA DE REFERENCIA - SECTOR C
ESC-1:1000

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD

JOSE RENE NAVAS DIAZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 20,968.71M2 20,202 V2

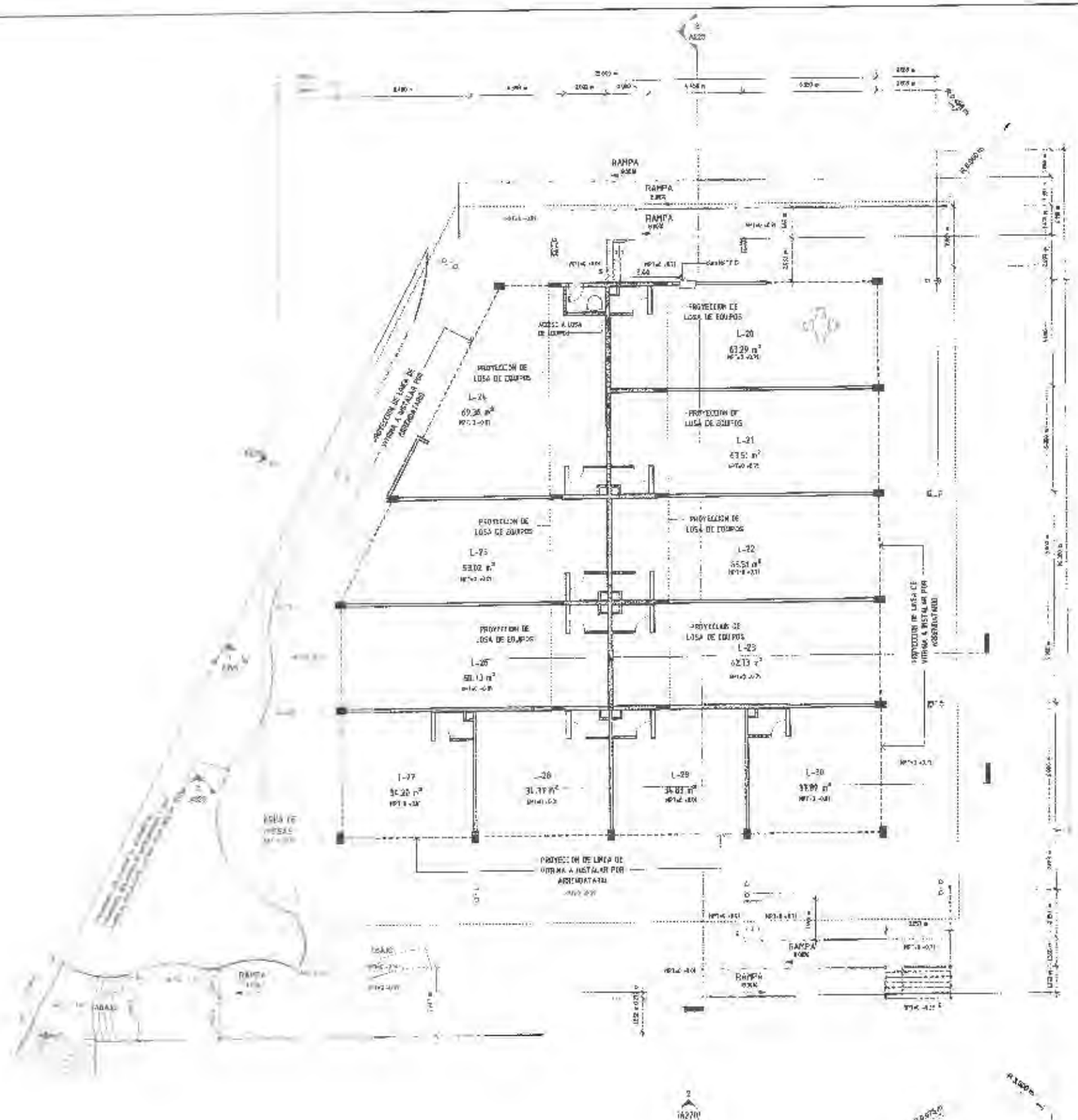
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA C

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AMG S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJÓ: --	REVISÓ: --

MSIAC
CONSULTORIA PLANIFICACION

ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A213



PLANTA DE REFERENCIA - SECTOR D

ESC: 1:000

PLANTA ARQUITECTONICA ZONA D

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD

ASOCIACIÓN DE ADMINISTRADORES DE LA REGIÓN LA LIBERTAD

PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

2 8 JUL 2023

JOSE RENE NAVAS ARIAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 20,968.7942 30,052 V2

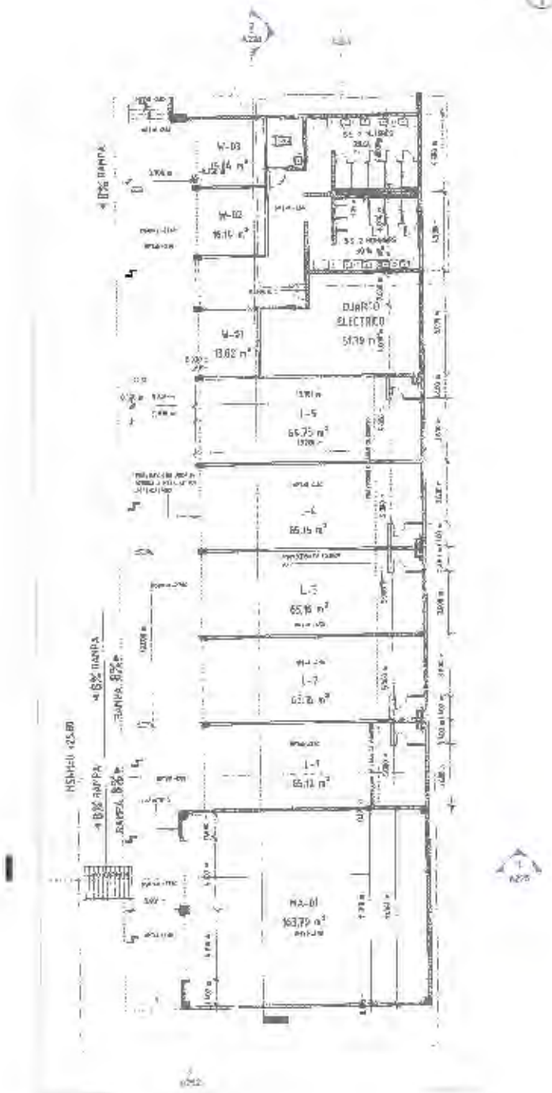
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA D

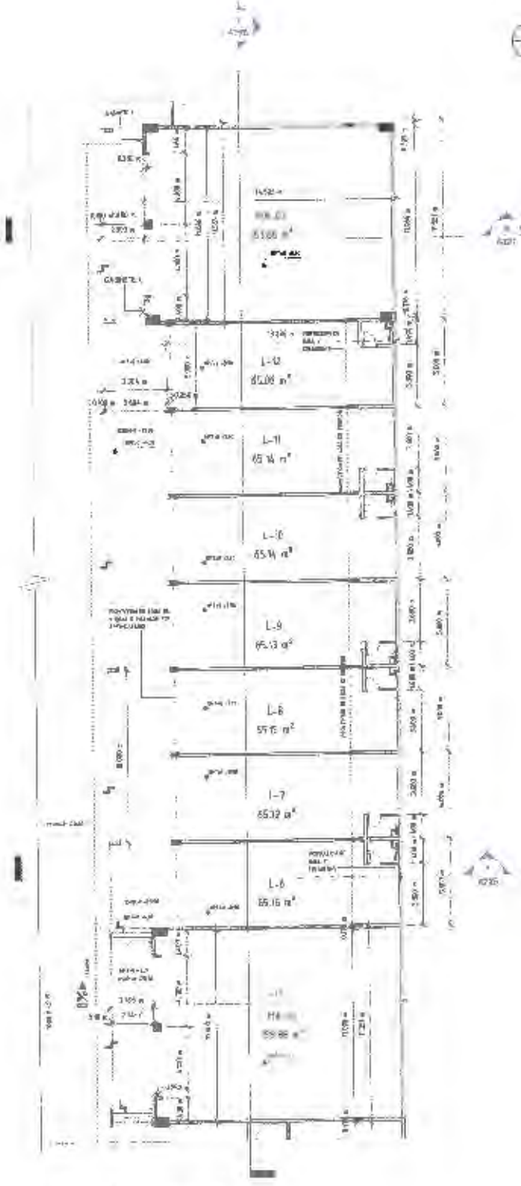
DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AMG S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJO: --	REVISA: --

MS|AC CONSULTORIA PLANIFICACION

ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A214



PLANTA ARQUITECTONICA
ZONA E1
2 1:100



PLANTA ARQUITECTONICA
ZONA E2
1 1:100

PLANTA DE REFERENCIA - SECTOR E
ESC-S1000

SIMBOLOGIA	
SIMBOLO	DESCRIPCION
	TAPADERA DE DESAGUE
	TAPADERA DE DESAGUE DE AMA
5	CAMBIO DE NIVEL

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DE LA REGION LA LIBERTAD
PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCION
28 JUL 2023

El PERMISO otorgado por la Oficina de Planificación de la Región La Libertad, está limitado a la solicitud de los datos y planos presentados, la aprobación de la autenticidad de los mismos, así como la correcta aplicación de los criterios técnicos establecidos en el marco legal vigente y que están contenidos en dichos documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad del presentante.

JOSE RENE NAVAS UMAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACION:
KM 98 HACIENDA SANTA EMILIA LA LIBERTAD
Verificado

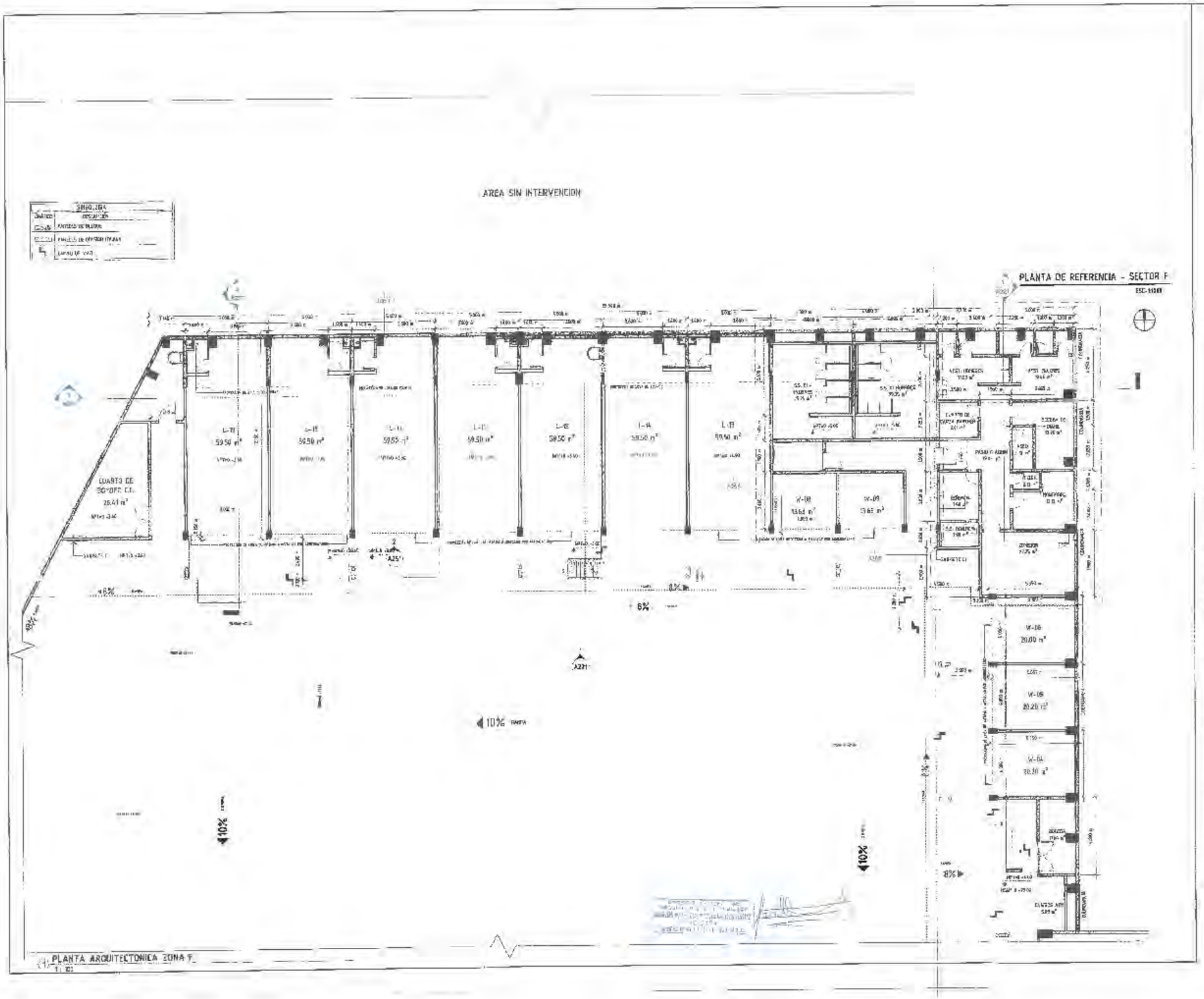
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA E

DISEÑO ARQUITECTONICO MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL EP INGENIEROS
DISEÑO ELECTRICO AMU S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRAULICO ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECANICO —	DISEÑO GEOMETRICO VIAL ING. CARLOS MAURICIO CRELLANA HUERQUEZ
DIBUJO —	REVISA —

MSAC
CONSULTORIA Y PLANIFICACION

ESCALA: ACOTADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A215



SELLOS

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD
ASOCIACIÓN DE DESPACHOS DE LA REGIÓN LA LIBERTAD
PERMISO DE PROYECTO DE DESINTEGRACIÓN
28 JUL 2023

JOSE RENE NAVAS CORTAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 90,968.7902 32,062 V2

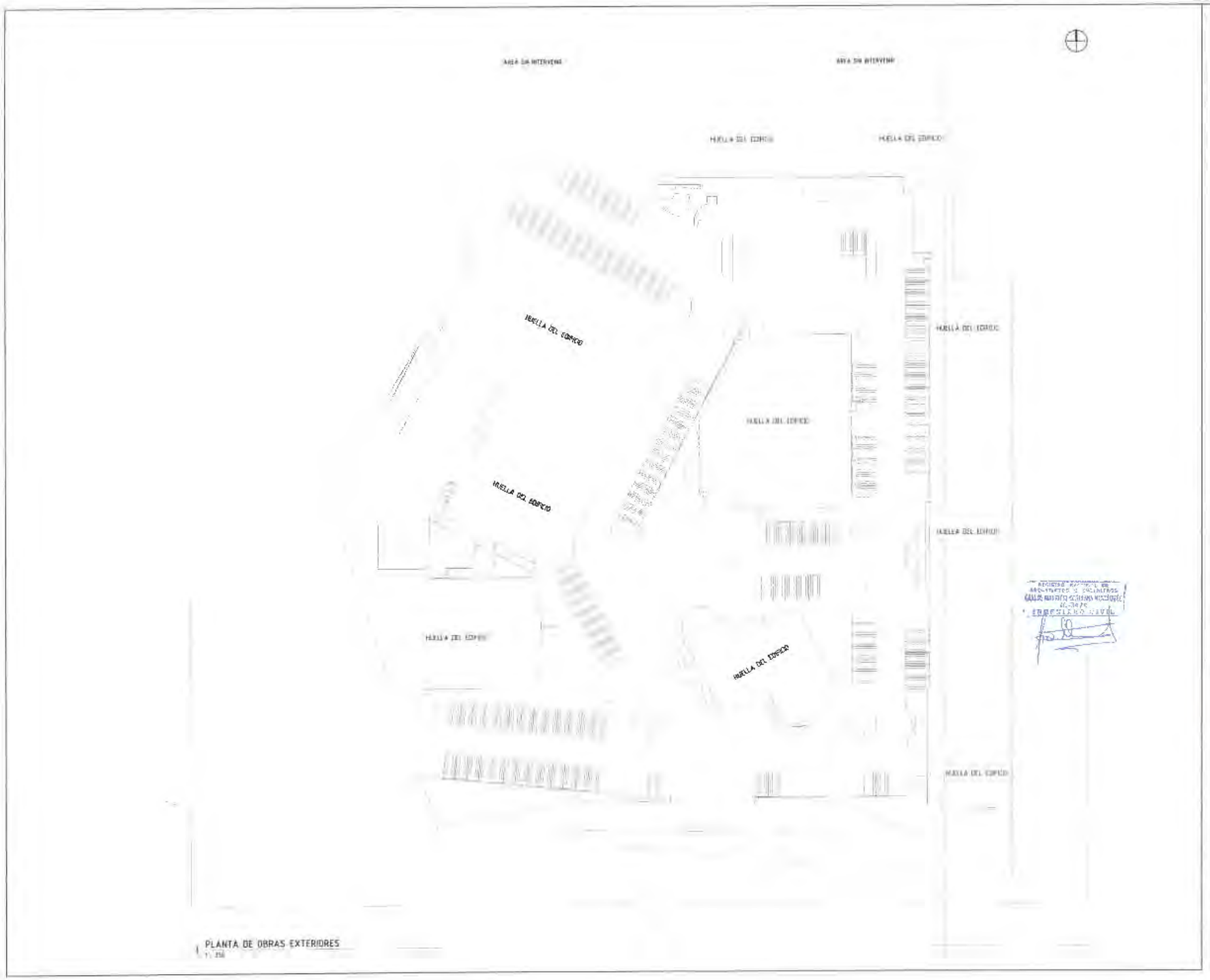
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTONICA ZONA F

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACIÓN	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AMG S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO	DISEÑO GEOMÉTRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJÓ: —	REVISA: —

MSAC CONSULTORIA PLANIFICACIÓN

ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A216



PLANTA DE OBRAS EXTERIORES

SELLOS

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD

ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA REGIÓN LA LIBERTAD

PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

28 JUL 2023

El PERMISO otorgado por la Oficina de Planificación de la Región La Libertad está limitado a la revisión de los documentos y planos presentados; la veracidad o la autenticidad de los mismos, así como la correcta aplicación de los criterios técnicos establecidos en el marco legal vigente y que estén contenidos en dichos documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad del presentante.

JOSÉ RENÉ NAVAS URIAS
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 20,948 MM2 (2.092 V)

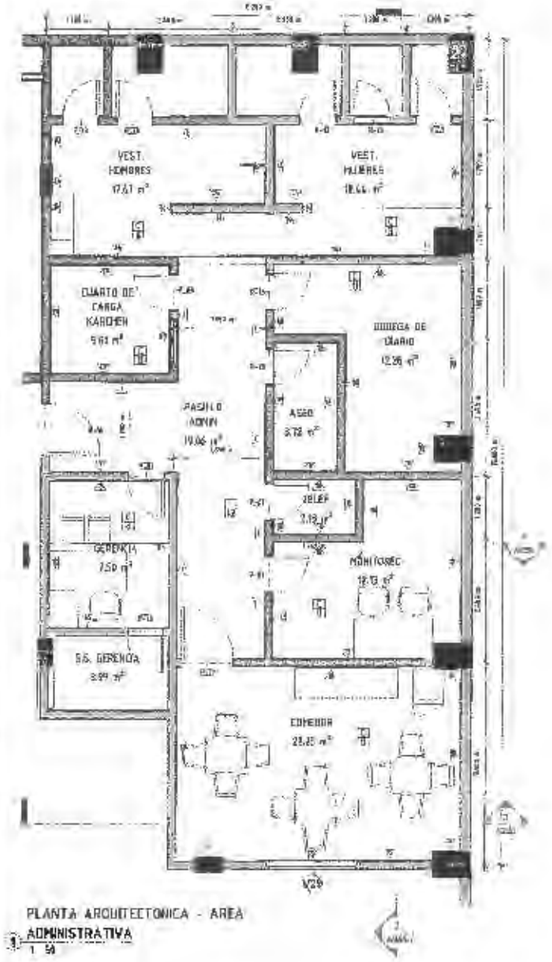
PROPIETARIO
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO
PLANTA ARQUITECTONICA DE OBRAS EXTERIORES

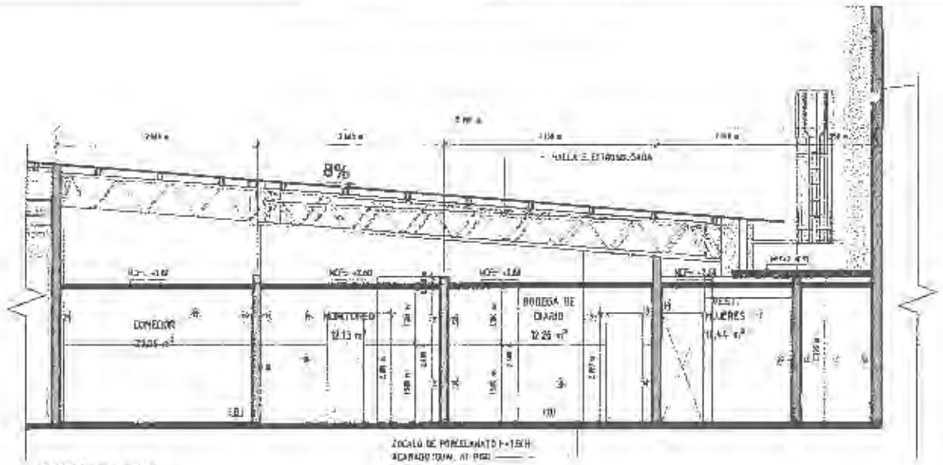
DISEÑO ARQUITECTÓNICO MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL
DISEÑO ELÉCTRICO	DISEÑO HIDRÁULICO
DISEÑO MECÁNICO	DISEÑO SISTEMAS ESPECIALES
DIBUJÓ	REVISA

MS|AC CONSULTORIA Y PLANIFICACION

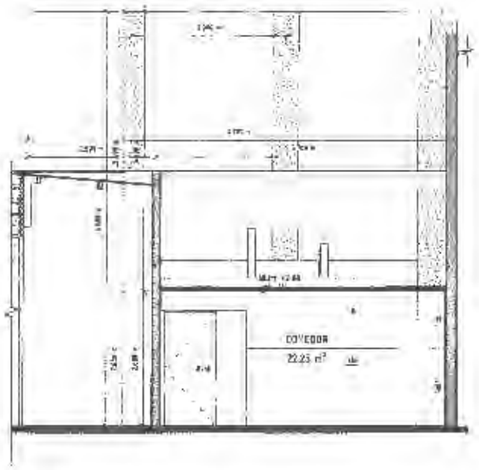
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A217



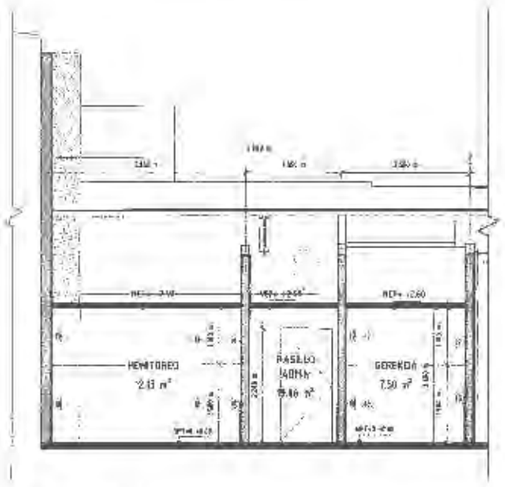
1 PLANTA ARQUITECTONICA - AREA ADMINISTRATIVA
1 : 50



SECCION 1 - AREA ADMINISTRATIVA
1 : 50



SECCION 2 - AREA ADMINISTRATIVA
3 1 : 50



SECCION 3 - AREA ADMINISTRATIVA
4 1 : 50

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD
FIRMA(S) DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
28 JUL 2023

JOSE RENE NAVAS URIAS
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 28, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
ÁREA DEL TERRENO= 20,968.71M2 30,062 V2

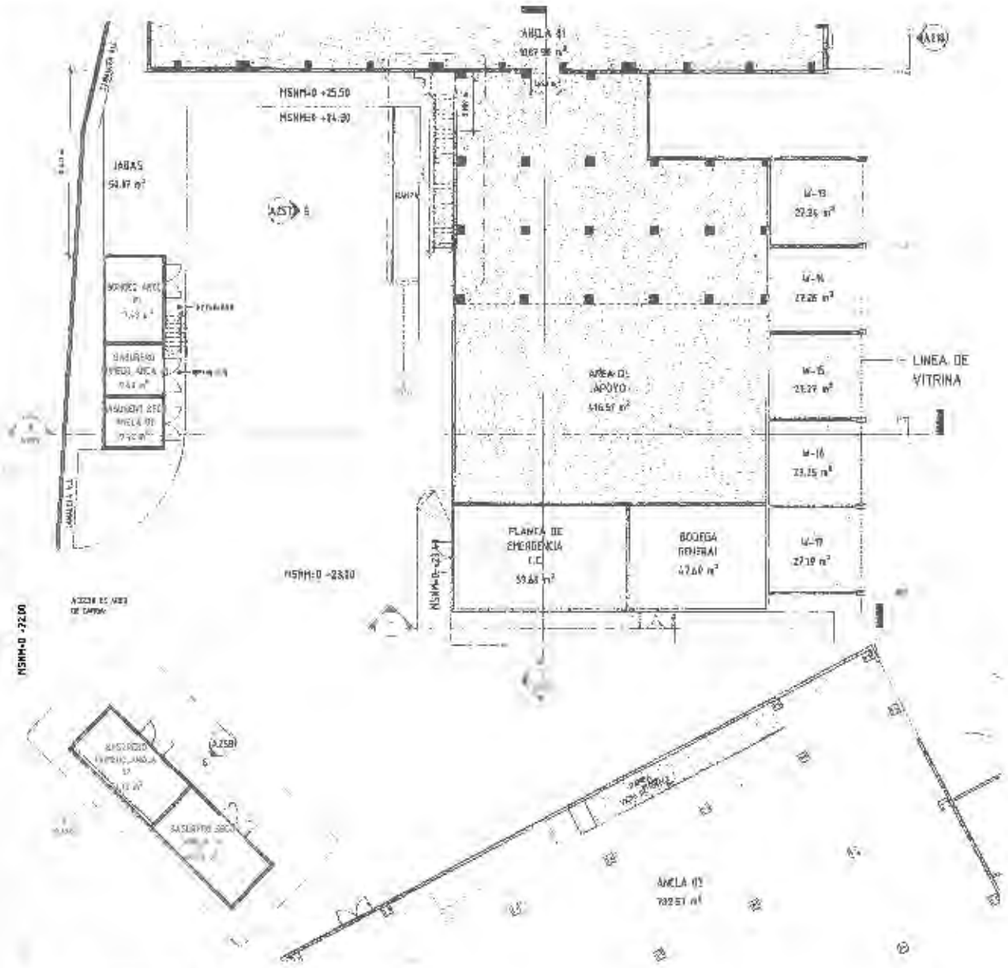
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
DETALLE AREA ADMINISTRATIVA

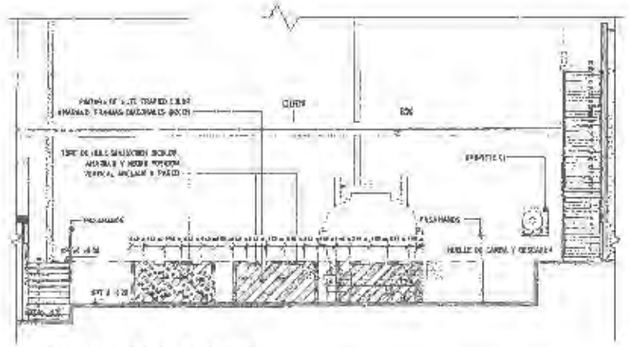
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:	DISEÑO ESTRUCTURAL:
MSIAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	IEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: APD S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HERNANDEZ
DIBUJO: —	REVISA: —

MSIAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION

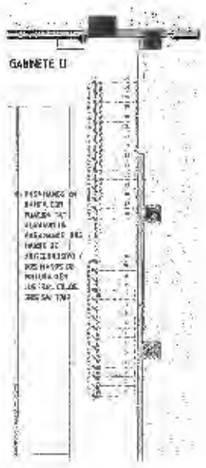
ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A256



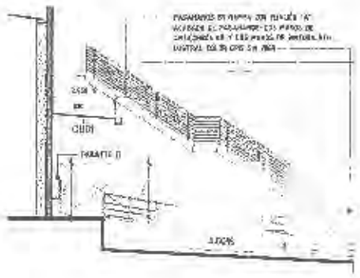
N1_PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO DE TECHOS ZONA A
Copy 1 - Callout 1
1 : 150



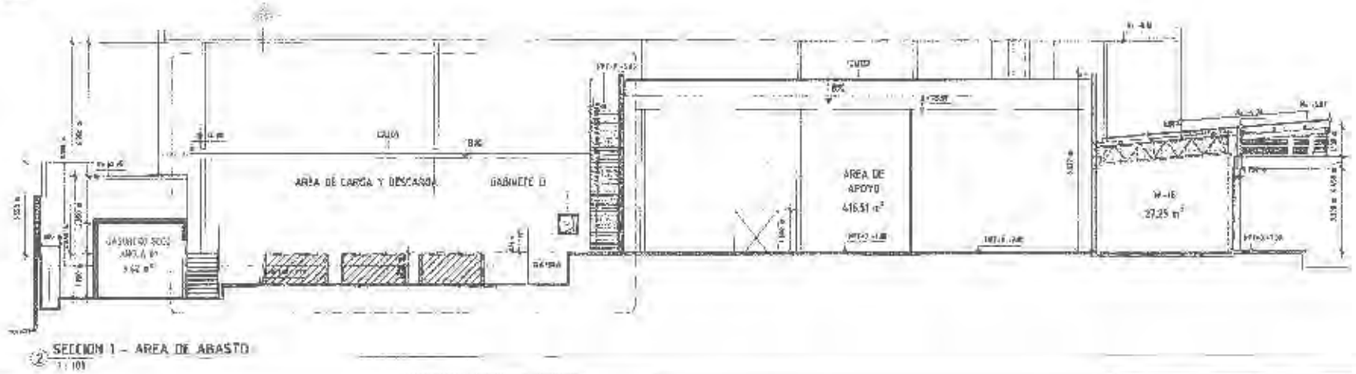
DETALLE DE TOPE DE MULE PARA CARGA Y DESCARGA
1 : 75



DETALLE 01 - ESCALERA A LOSA TECNICA
4 : 75



DETALLE 02 - ESCALERA A LOSA TECNICA
5 : 100



SECCION 1 - AREA DE ABASTO
2 : 100

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA REGIÓN LA LIBERTAD
PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
2 8 JUL 2023

JOSE RENE NAVAS URIAS
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

UBICACIÓN:
KM 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO= 20,968.71M2 30,062 V2

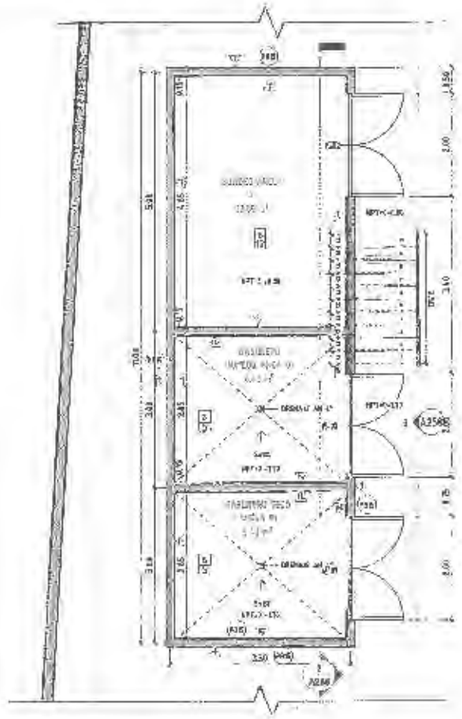
PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
DETALLE DE AREA DE ABASTO

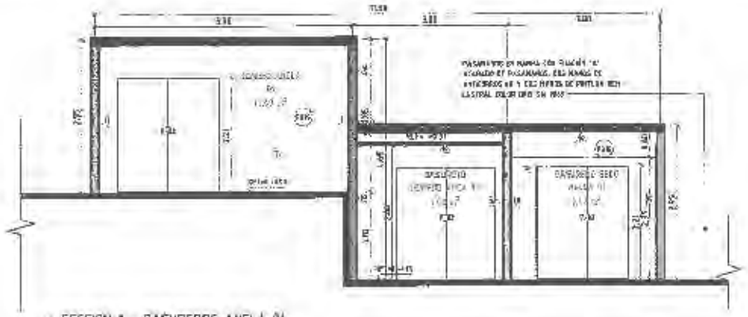
DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURAL: JEP INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AMIS S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMETRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO ORELLANA HENRIQUEZ
DIBUJO: --	REVISA: --

MSAC CONSULTORIA PLANIFICACIÓN

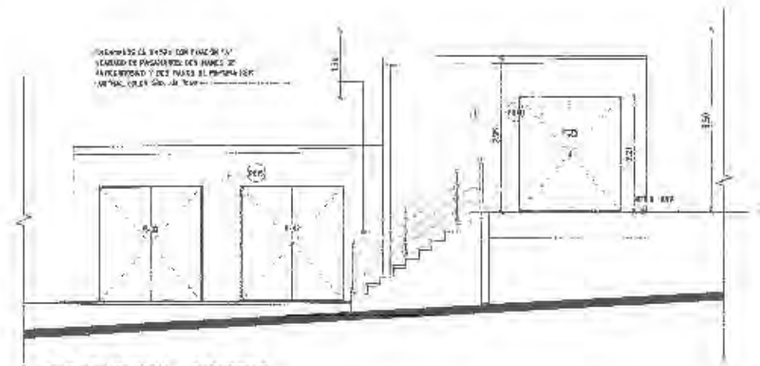
ESCALA: INDICADAS
HOJA: A257
FECHA: MAYO 2023



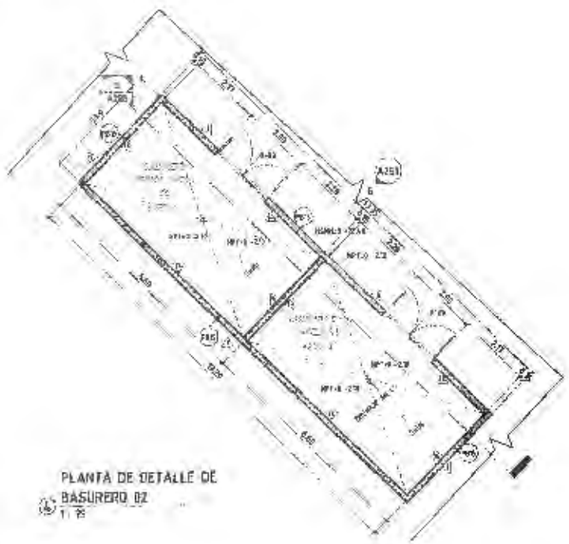
PLANTA DETALLE DE BASURERO ANELA 01
1 : 50



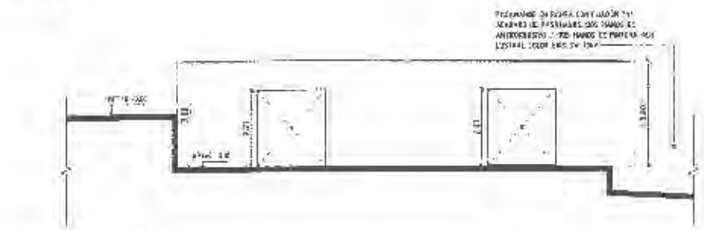
2 SECCION 1 – BASUREROS ANELA 01
1 : 50



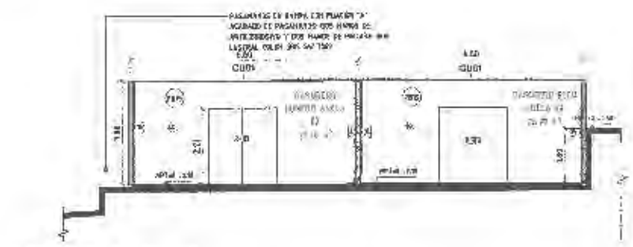
FACHADA FRONTAL – BASUREROS ANELA 01
3 1 : 50



PLANTA DE DETALLE DE BASURERO 02
4 1 : 25



6 ELEVACION – BASURERO 02
1 : 25



5 SECCION 1 – BASURERO 02
1 : 25

SELLOS:

ORIGINAL TITULAR
LA LIBERTAD
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA REGIÓN LIBERTARIA
PERMISO DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
25 JUL 2023

JOSÉ RENÉ MAS URIAS
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PROYECTO:
EL ENCUENTRO LA LIBERTAD

LOCACIÓN:
RN 38, HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD
AREA DEL TERRENO: 20,166.11 V2 20,661 V2

PROPIETARIO:
BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

CONTENIDO:
DETALLE DE BASURÉROS

DISEÑO ARQUITECTÓNICO: MSAC CONSULTORIA Y PLANIFICACION	DISEÑO ESTRUCTURA: JES INGENIEROS
DISEÑO ELÉCTRICO: AND S.A. DE C.V.	DISEÑO HIDRÁULICO: ING. ALEXANDER VILLEDA
DISEÑO MECÁNICO:	DISEÑO GEOMÉTRICO VIAL: ING. CARLOS MAURICIO CHELLANÁ HENRIQUEZ
DIBUJÓ: –	REVISA: –

MSAC CONSULTORIA PLANIFICACION

ESCALA: INDICADAS
FECHA: MAYO 2023
HOJA: A258

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD (FTIRTEELL)

Preparado para el proyecto de desarrollo de un centro
comercial denominado: "El Encuentro La Libertad",
ubicado en KM 38 Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral CA-2
Municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad, El Salvador.
presentado en: febrero de 2024

Elaborado por:
Eduardo Cardona y Marcela López

Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 4

a. Identificación del Proyecto 4

i. Nombre del Proyecto 4

ii. Ubicación General del Proyecto 4

iii. Tipo de Proyecto 5

b. Destino del Proyecto 5

c. Estatus Actual del Proyecto 5

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio 5

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto 7

i. Ubicación Geográfica 7

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada 10

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 11

2. ESTUDIOS DE MERCADO 11

a. Análisis del Mercado Meta 12

b. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto 16

c. Análisis de Precio y Sensibilidad 18

d. Análisis de Factores de Oferta 21

e. Análisis de la Competencia 26

Competencia potencial 27

f. Pautas de Comercialización 27

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio 31

3. RIESGOS DEL PROYECTO 34

a. Riesgo de las Proyecciones Financieras 35

b. Riesgo de Siniestros 35

c. Riesgo de Ubicación 36

d. Riesgo de Financiamiento 37

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción 38

f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto 39

g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador 39

h. Riesgo Ambiental 40
4. ASPECTOS TÉCNICOS 41
a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas 41
i. Descripción del Proyecto 41
b. Cuadro de Valores 46
c. Levantamiento Topográfico 48
d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos 49
e. Estudio del Impacto Ambiental 74
f. Estudio de Suelos 75
g. Resolución de Permiso de Construcción 77
5. ASPECTOS LEGALES 77
a. Propiedad del Inmueble 77
b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble 78
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada 80
d. Informe de los Contratos Suscritos 81
6. ASPECTOS FINANCIEROS 83
a. Determinación del Punto de Equilibrio 83
b. Período de Recuperación de la Inversión 84
c. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 85
d. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción 89
e. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 89
f. Programa de la Obra y Plan de Inversión 89
g. Proyecciones de Ventas 90
h. Proyecciones de Ingresos 90
i. Proyecciones de Costos y Gastos 92
j. Flujos de Inversión y Rentabilidad 94
k. Avalúo de los Inmuebles 96
l. Lineamientos para el Financiamiento 96
7. CONCLUSIÓN 97

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El centro comercial en desarrollo se ha denominado “El Encuentro La Libertad”. Este será desarrollado en una sola etapa cuyas especificaciones técnicas se detallan en el cuarto numeral del presente informe.

ii. Ubicación General del Proyecto

El terreno donde se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado en porción segregada de la porción #1, Casa Loma, KM 38 Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral CA-2, Municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad, El Salvador. Posee un área de veintiún mil cuarenta y nueve puntos cincuenta y cuatro metros cuadrados (21,049.54 m2).

El terreno está ubicado en zona semirrural costera, con topografía semi montañosa, con pendiente descendente con sentido de Norte a Sur, ondulaciones en presencia de rocas con formaciones de toba en la superficie, pendiente descendente con sentido de Oriente a Poniente, con abundante maleza y árboles dispersos, con cerco perimetral en los

costados (alambre de púas), con construcción (casa de cuidandero). El inmueble colinda al Norte con cerco perimetral y propiedad privada, al Sur con carretera del Litoral, al Oriente con cerco perimetral y propiedad privada, al Poniente con cerco perimetral y calle secundaria de asfalto.

iii. Tipo de Proyecto

El proyecto consiste en un centro comercial con un área total de construcción igual a 15,585.96 m2 y un área útil total de 7,713.77 m2. El proyecto contará con 210 espacios de estacionamiento para satisfacer la demanda de los visitantes del centro comercial.

b. Destino del Proyecto

El proyecto está destinado para la operación de un centro comercial que contará con supermercado, restaurantes, comida rápida, moda y estilo de vida, salones de belleza, bancos, farmacias, laboratorios y establecimientos para el cuidado de mascotas en un área total de construcción de 15,585.96 m2.

c. Estatus Actual del Proyecto

El proyecto actualmente está en proceso de construcción, habiendo concluido la fase de obtención de permisos.

El proceso constructivo inició en septiembre 2023. A la fecha de la elaboración de este informe en enero 2024, se cuenta con un avance de obra de 16.11% equivalente a USD$1,976,641.82. El proyecto ya cuenta con los permisos, factibilidades y autorizaciones que se detallan en el capítulo 5 del presente donde se hace referencia a los aspectos legales.

El desempeño financiero del proyecto se profundiza en el capítulo 6 del presente. En este mismo apartado, se incluye un análisis de escenarios con una simulación de Montecarlo. Adicionalmente, se detallan los principales riesgos asociados al proyecto, las medidas para su mitigación y la cobertura de los mismos.

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

Los aspectos mínimos a ser evaluados en el presente estudio son:

- Identificación del Mercado Objetivo: se refiere al grupo específico de clientes a los que el proyecto dirige sus servicios y sobre los que enfoca sus esfuerzos de promoción y venta. Este se define a través de un estudio de mercado en el que se analizan características demográficas, tendencias de mercado, entre otros para delimitar el mercado meta que espera atender el centro comercial. Respecto a este mismo se amplía en el segundo numeral del presente informe.
- Los desarrollos o propiedades similares que hay actualmente en el mercado y como afectan estos a los precios a requerir: se realiza un análisis comparativo de propiedades similares a la seleccionada para el desarrollo del centro comercial. Se determinan las características más relevantes y se definen ponderaciones y puntuaciones para las mismas para determinar la idoneidad del inmueble seleccionado. Respecto a este mismo se amplía en el segundo numeral del presente informe.
- Nivel de desempeño de la competencia: se examinan competidores directos que ya existan en la proximidad del centro comercial, así como potenciales competidores que puedan surgir en el corto plazo. Permite identificar oportunidades y amenazas en el mercado, evaluar el rendimiento relativo de la empresa para ajustar las estrategias comerciales en consecuencia. Respecto a este mismo se amplía en el segundo numeral del presente informe.
- Desempeño Financiero Proyectado: se exponen los aspectos financieros relacionados al proyecto detallando supuestos utilizados en las proyecciones de ingresos y gastos. Asimismo, se presentan resultados obtenidos de una simulación de Montecarlo como parte del análisis de sensibilidad de los resultados financieros. Respecto a este mismo se amplía en el sexto numeral del presente informe.
- Riesgos de los inversionistas: en el presente informe se exploran los riesgos relacionados al proyecto: ambientales, financieros, de siniestros, aquellos asociados a la ubicación, de fallas o retrasos en la construcción, de contracción de la demanda inmobiliaria, entre otros. Se detallan igualmente los mitigantes

implementados para reducir la exposición de los inversionistas y, así, proteger la rentabilidad del proyecto. Respecto a este mismo se amplía en el tercer numeral del presente informe.

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto

i. Ubicación Geográfica

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un centro comercial. Está ubicado en una zona aledaña a grandes concentraciones poblacionales y a carreteras que unen núcleos urbanos importantes.

Para la selección de la ubicación del proyecto, se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en razón de las necesidades específicas del desarrollo evaluado. Los criterios utilizados y sus respectivas ponderaciones son:

- Ubicación Geográfica – 25%
- Zonificación y Regulaciones – 25%
- Infraestructura y Servicios Públicos – 25%
- Costos y Viabilidad Económica – 25%

En el análisis se evaluaron las siguientes opciones de ubicación para el proyecto:

Opción A

Área: 30,126 v2 de terreno (3 manzanas)

Ubicación: porción segregada de la porción #1, Casa Loma, KM 38 Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral CA-2.

Topografía: Semi montañosa

Precio: USD$96 por v2

Características: Acceso a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado. Actualmente posee el servicio público de forma permanente de energía eléctrica y agua potable, así como factibilidad de conexión todos los servicios básicos existentes en la zona.

Opción B

Área: 34,945 m2 de terreno (5 manzanas)

Ubicación: Contiguo al bypass que conecta San Salvador con las principales playas de el Puerto de La Libertad (El Tunco, El Zonte, Punta Roca, Las Flores, El Sunzal, Punta Mango, etc).

Topografía: Semiplana

Precio: USD$2,500,000 ($72 por m2)

Características: Cuenta con factibilidad de energía eléctrica, agua y telecomunicaciones. La recolección de desechos sólidos es responsabilidad de la Alcaldía de La Libertad,

para desecho de aguas negras debe hacerse una planta de tratamiento. Está a orilla de calle por lo que el acceso es fácil y rápido.

Opción C

Área: 55,899 m2 de terreno

Ubicación: Playa Cangrejera, La Libertad. Cercano a Playa Las Bocanitas (al Oriente) y Playa Toluca (al Poniente).

Topografía: Plana Rústica

Precio: USD$3,200,000 ($57 por m2)

Características: Frente de 200 metros hacia el Océano Pacífico y 500 metros a río que desemboca en estero. Factibilidad de agua únicamente por medio de pozos, drenaje sanitario por fosa séptica, drenaje pluvial superficial, sin acceso a recolección de basura. Sin acceso directo a la propiedad por transporte colectivo. Cuenta con tendido eléctrico y factibilidades de telecomunicaciones para líneas fijas y móviles.

Resultados:

Alternativas	Hipotético Ideal		Opción A		Opción B		Opción C	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	REGULAR	10%

Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MALO	5%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%
Puntaje Global	**100%**		**OPC. A**	**95%**	**OPC. B**	**90%**	**OPC. C**	**55%**

El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación más apropiada para el desarrollo del proyecto; esta reúne los atributos necesarios para asegurar el óptimo desarrollo y operación del centro comercial planteado.

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada

El proyecto se ubica en KM 38 Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral CA-2, Municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad, El Salvador.

El entorno inmediato se observan restaurantes, comercio formal, clínicas de salud, escuelas públicas, centros comerciales, gasolineras, zona comercial, zona turística, entre otros. El inmueble se encuentra frente a carretera de tráfico primario. Su ubicación en la periferia de la zona urbana del municipio de San Salvador, se considera adecuada para su proyección comercial.

El acceso al inmueble es a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado y en el entorno inmediato se están ejecutando obras que beneficiarían la circulación en la zona dinamizando considerablemente el tráfico vehicular.

La calidad del suelo se considera buena, estando compuesto por suelos con afloramientos de roca con buena capacidad de carga. No posee ningún cultivo existente, ya que, se ha eliminado la cubierta vegetal original por encontrarse en proceso de trasformación y construcción. El inmueble no posee ningún tipo de servidumbre, manantiales u otro accidente geográfico importante. Actualmente el inmueble posee el servicio público de forma permanente de energía eléctrica y agua potable, así como

factibilidad de conexión todos los servicios básicos existentes en la zona. Al encontrarse en la periferia zona semi urbana y en desarrollo, se considera que el funcionamiento del proyecto en construcción no afecta negativamente el Medio Ambiente.

La topografía es semi montañosa, con pendiente descendente con sentido de Norte a Sur, ondulaciones en presencia de rocas con formaciones de toba en la superficie, pendiente descendente con sentido de Oriente a Poniente, con abundante maleza y árboles dispersos, con cerco perimetral en los costados (alambre de púas), con construcción (casa de cuidandero). El inmueble colinda al Norte con cerco perimetral y propiedad privada, al Sur con carretera del Litoral, al Oriente con cerco perimetral y propiedad privada, al Poniente con cerco perimetral y calle secundaria de asfalto.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

A la fecha de elaboración de este informe los profesionales asignados a este proyecto son:

Rubro	Asignado
Diseño Arquitectónico	Arq. Carlos Alirio Guerra Navarrete
Diseño Hidráulico	Ing. Rogelio Alexander Villeda García
Diseño Estructural	Ing. Wilber Enmanuel Alvarado Cornejo
Diseño Eléctrico	Ing. José Rafael Ramírez Mármol
Construcción	PRISMA DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V.
Supervisión	DESARROLLADORA BDI, S.A. DE C.V.
Comercialización	BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.

2. ESTUDIOS DE MERCADO

El Encuentro La Libertad es un proyecto inmobiliario tipo plaza comercial desarrollado por BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V. Está ubicado en el municipio de La Libertad, El Salvador. Se encuentra actualmente en etapa de desarrollo. El concepto de “El Encuentro” consiste en un centro comercial de vecindario, enfocado en conveniencia y primeras necesidades (supermercados, salones de belleza, farmacias, bancos y

restaurantes aspiracionales). Se ubica en zonas aledañas a grandes concentraciones poblacionales o en carreteras que unen núcleos urbanos importantes. Entre sus distintivos destacan el concepto de "open mall", contar con entretenimiento para niños, ser una zona wifi, ser un espacio "pet friendly", la conveniencia de su ubicación y comercios que alberga, el mantenimiento y operación de alta calidad y contar con clínicas médicas. Las características de El Encuentro la Libertad son las siguientes:

- Área de construcción: +8,558 m2
- Área útil: +6,705.60 m2
- Cantidad de estacionamientos: 210
- Anclas principales: Super Selectos
- Plaza de conveniencia: Supermercado, restaurantes y comida rápida, moda y estilo de vida, salones de belleza, bancos, farmacias, laboratorios y mascotas
- Zona: alta afluencia turística, hotelera y residencial
- Acceso: por la carretera del Litoral.

Su propuesta de valor consiste en ser la única plaza comercial de su nivel a minutos de las playas más visitadas del país.

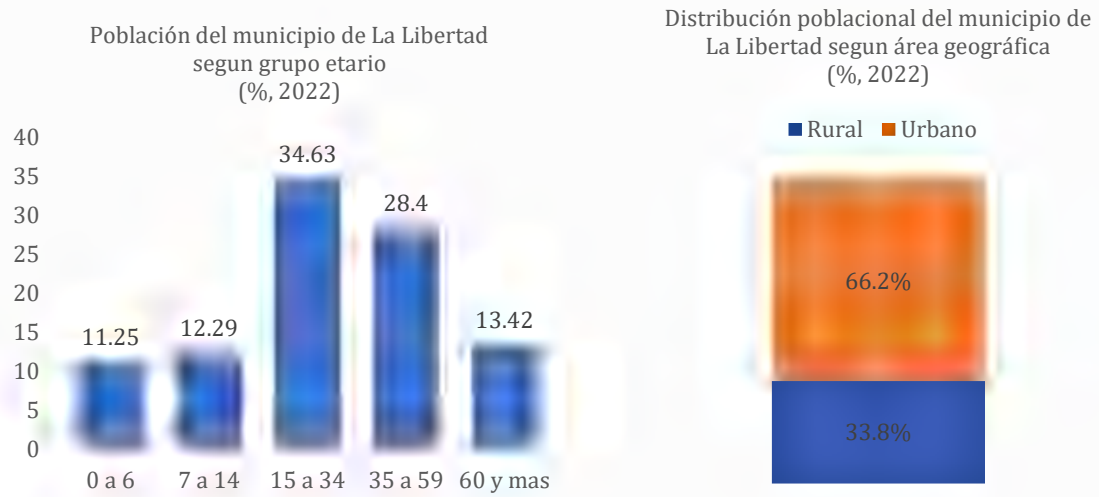
a. Análisis del Mercado Meta

Población habitacional

Según las proyecciones oficiales de la Oficina Nacional de Estadísticas y Censos (ONEC), para 2022 el municipio de La Libertad se estimó una población de 53,321 personas, con un 66.2% en área urbana y el resto en áreas rurales. Al comparar la distribución demográfica con el resto del país se muestra que este municipio es más urbano que la estimación nacional (61.7%).

La Libertad cuenta con una extensión territorial de 162 km2, por lo que su densidad poblacional es igual a 329 habitantes por km2, lo cual representa un valor más alto que el nacional (301 habitantes pro km2), aunque más baja que la de la totalidad del departamento de La Libertad (485).

Gráfico 1. Caracterización de la población del municipio de la Libertad según grupo etario y área geográfica.



Fuente: elaboración propia a partir de datos disponibles en proyecciones y estimaciones de población y la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) 2022 de la Oficina Nacional de Estadísticas y Censos (ONEC).

Alrededor de uno de cada tres habitantes de La Libertad es joven, es decir, se encuentra en un grupo etario entre los 15 y 34 años. Cabe destacar que, 4 de cada 5 son personas menores de 50 años. Además, la población se distribuye en 56.7% mujeres y 43.3% hombres. La composición por edad y sexo este es muy similar al resto del país, excepto que registra un porcentaje mayor de mujeres (53.3%, estimación nacional).

En cuanto a nivel de ingresos, La Libertad registra una media de ingresos familiares al mes USD 701.1, esto representa USD 71.7 por encima del promedio mensual (USD 629.4) que se registra a nivel nacional para el año 2022.

Por tanto, se evidencia que el municipio de La Libertad es un territorio densamente poblado, principalmente urbano y con un nivel de ingresos familiares superior a la media nacional. Dada la propuesta de valor del centro comercial - ser la única plaza comercial de su nivel a minutos de las playas más transitadas del país y con comercios con mucho potencial de generar tráfico como supermercados y tiendas de conveniencia - este se puede convertir en una opción de esparcimiento, diversión y fuente generadora de empleos. Además, como se analizará en el siguiente apartado, se identifica que la

fortaleza primordial de esta ubicación en la actividad económica es impulsada por el turismo.

Población visitante

La zona donde se localizará El Encuentro La Libertad es conocida por su amplia oferta de hotelería, bares y restaurantes que se ubican en las cercanías o frente a las playas del departamento de La Libertad. Además, bajo la administración del actual gobierno, se ha hecho una marcada apuesta por impulsar el turismo en la zona con la estrategia de *branding* e intervención de obra pública *Surf City*.

Según estimaciones oficiales del Ministerio de Turismo de El Salvador, 70 de cada 100 turistas extranjeros visitan las playas del país, principalmente las ubicadas en La Libertad por su cercanía al Área Metropolitana de San Salvador, el área geográfica con mayor cantidad poblacional del país[1]. Por ejemplo, para 2022 El Salvador recibió aproximadamente 2.7 millones de extranjeros[2] lo cual se traduce en una oportunidad potencial de visita de casi 1.9 millones de visitantes extranjeros anuales para esta zona. Si se toma una playa en específico, como El Tunco, por ser una de las más famosas de La Libertad, el Ministerio de Turismo y el Banco Interamericano de Desarrollo estiman que solo esta playa recibe más de 260,000 visitantes anuales[3].

Además, con la finalización en 2021 del Bypass de La libertad o también conocido como "Camino hacia Surf City"[4] se han reducido los tiempos de desplazamiento hacia la zona costera de La Libertad. Para ese mismo año, se tenían estimaciones de flujo vehicular promedio de 10,000 vehículos en día de semana y de hasta 25,000 en días de fin de

---

[1] https://www.presidencia.gob.sv/70-de-cada-100-turistas-extranjeros-vienen-a-disfrutar-de-las-playas-gracias-a-la-proyeccion-hecha-por-el-gobierno/

[2] https://www.presidencia.gob.sv/el-salvador-registro-10-1-millones-de-viajeros-en-2022-de-ellos-mas-de-2-7-millones-de-extranjeros/#:~:text=de%20El%20Salvador-,El%20Salvador%20registr%C3%B3%2010.1%20millones%20de%20viajeros%20en%202022%2C%20de,de%202.7%20millones%20de%20extranjeros

[3] http://www.mitur.gob.sv/franja-costero-marina/proyectos-en-ejecucion/infraestructura-turistica-de-playa-el-tunco/

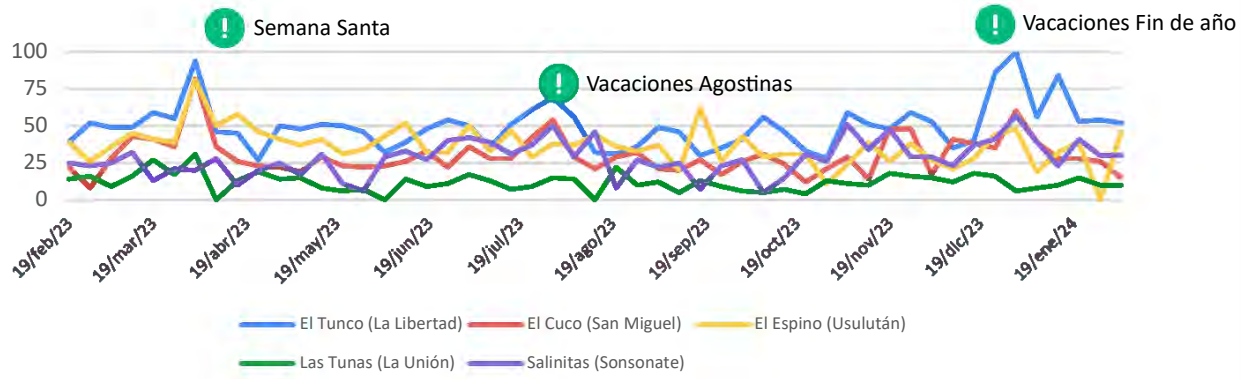
[4] https://www.presidencia.gob.sv/gobierno-reduce-tiempo-y-costo-de-transporte-con-bypass-camino-a-surf-city-en-la-libertad/

semana. Este tráfico representa una oportunidad directa de mercado para El Encuentro La Libertad, ya que su ubicación queda en la ruta de este flujo[5].

Big data: preferencia por las playas de La Libertad.

El siguiente gráfico muestra el porcentaje de búsquedas en Google a nivel nacional para playas representativas del litoral salvadoreño, relativo al punto de búsqueda en los últimos 12 meses, de febrero 2023 a la primera semana de febrero 2024. Para ejemplificar la definición, el término con mayor volumen de búsquedas en línea fue "El Tunco" para la semana del 31/dic/2023 – 06/Ene/2024. Así, todo el volumen de búsqueda por semanas se compara o se indexa a este punto.

Gráfico 2. Volumen de búsquedas en Google de principales playas de El Salvador, 31/dic/2023 – 06/Ene/2024.



Fuente: elaboración propia a partir de información disponible en Google Trends, últimos 12 meses y con datos hasta el 10 de febrero de 2024.

Con estos datos se concluye que, a lo largo del año y a nivel nacional, tanto en temporadas altas y bajas, la playa El Tunco de La Libertad domina en interés de búsqueda. De hecho, para las temporadas de Semana Santa, Vacaciones de Agosto y Fin de año, El Tunco muestra una dominancia más marcada. Es decir, que se puede inferir con mucha confianza que las playas de La Libertad son las más preferidas y visitadas de El Salvador.

[5] https://www.holcim.com.sv/las-historias-detras-del-camino-a-surf-city

Gráfico 3. Dominancia de las búsquedas en Google de las principales playas de El Salvador por departamento

Fuente: Google Trends, últimos 12 meses y con datos hasta el 10 de febrero de 2024. Nota: a mayor intensidad del color, mayor dominancia en el volumen de búsqueda de la playa a la que corresponde el color indicador.

Adicional, al analizar la dominancia de las búsquedas por departamento también se evidencia que la Playa El Tunco domina en San Salvador, La Libertad y la Paz, incluso en Santa Ana.

b. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

Ubicación

En el Gráfico 4 se observa que El Encuentro La Libertad se ubicará sobre la carretera del Litoral, aproximadamente a 1 kilómetro del Redondel del Bypass de Surf City que conecta esta carretera con la vía que se dirige hacia Santa Tecla y San Salvador.

Gráfico 4. Ubicación geográfica de El Encuentro La Libertad y principal ruta de acceso terrestre

Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambu Lourdes, S.A. de C.V.

Su ubicación también maximiza el diámetro de influencia hacia las playas de La Libertad puesto que se encuentra entre las playas de El Zonte (20 minutos), El Palmarcito – Atami (16 minutos), El Tunco (11 minutos), El Sunzal (8 minutos), El Majahual (2 minutos) y San Blas (1 minuto) en el sentido occidente y con las playas de El Malecón (6 minutos), El Muelle (7 minutos) y el casco urbano del municipio de La Libertad (7 minutos) hacia dirección oriente.

Actividad económica

Las actividades económicas predominantes en la zona son el turismo y la pesca artesanal. Aunque no existen registros públicos que cuantifiquen el número de hoteles, hostales, bares y restaurantes presentes, es evidente la abundancia de estos establecimientos. Además, el Muelle del Puerto de La Libertad actúa como un importante punto de recepción para la pesca capturada por pequeñas embarcaciones en el Pacífico salvadoreño.

Dicha pesca se comercializa tanto en pequeños puestos del Malecón como a mayor escala, abasteciendo a restaurantes y cadenas de mariscos. Esto satisface la demanda de alimentos en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y otros puntos de El Salvador, tanto a nivel individual como al por mayor.

Inversión pública

La inversión pública y la apuesta de desarrollo por parte del gobierno actual de El Salvador (2019-2024) en la zona es evidente. Junto a la administración gubernamental anterior (2014-2019), se apostó por la construcción de un Bypass que conecta de forma más rápida los municipios de Santa Tecla y San Salvador con las playas de La Libertad. Esta calle, que posteriormente fue nombrada *Camino a Surf City* contempló una inversión pública de USD 65.7 millones[6], completando un tramo completamente iluminado de 6.5 kilómetros, y convirtiendo esta carretera en el acceso de mayor uso desde Santa Tecla hacia las playas de la Libertad.

Otra inversión y apuesta de atracción turística relevante ha sido la modernización del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad que incluye tres áreas principales de actividad económica alrededor de la pesca: 1) un mercado del mar que contempla hasta 40 locales entre restaurantes y puestos de venta de mariscos, 2) un estacionamiento de dos niveles que facilita la visita de personas que se desplazan en vehículo, con una capacidad de aproximadamente 253 vehículos y 3) un malecón o muelle que permitirá a los turistas adentrarse alrededor de 300 metros en el mar de La Libertad.

Además, el gobierno impulsó la creación de centros de capacitación de guardavidas y de habilidades culinarias, Gastro Lab[7], para que emprendedores de la zona cuenten con los conocimientos para atender adecuadamente a los turistas que llegan a la zona.

Si bien no hay un detalle sobre los montos de esta inversión pública, también se conoce que esta apuesta viene acompañada por donaciones de la República Popular de China y que además incluyó la construcción de un parque de diversiones en la zona.

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

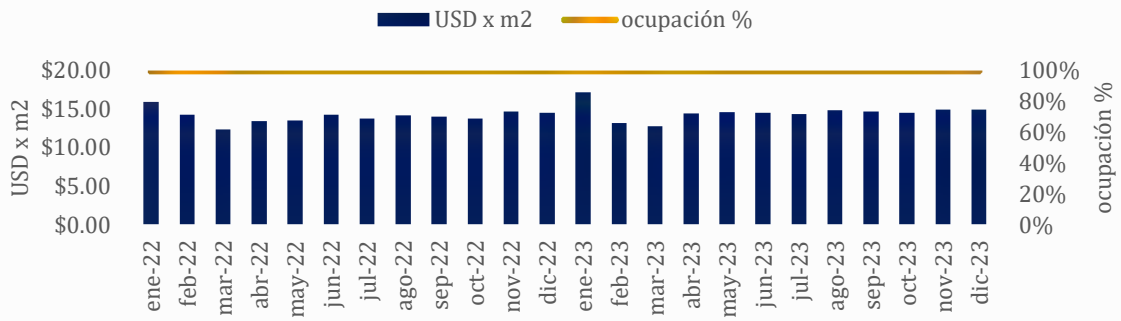
[6] https://www.presidencia.gob.sv/construccion-del-bypass-de-la-libertad-ejecutada-por-el-gobierno-del-presidente-nayib-bukele-esta-por-finalizar-y-dinamizara-el-turismo/
[7] https://www.corsatur.gob.sv/gobierno-avanza-en-mejoramiento-del-complejo-turistico-del-puerto-de-la-libertad-que-incluira-un-moderno-parque-de-diversiones/

En general, el precio por un bien o servicios es el principal determinante del nivel de oferta y demanda. No es la excepción para el alquiler de espacios comerciales, como los ofrecidos por El Encuentro La Libertad.

Para estudiar la relación entre precio de alquiler y sensibilidad en el factor de ocupación se toman los desarrollos comerciales de El Encuentro tanto en San Marcos, San Salvador y en El Sitio, San Miguel. Se consideraron estos centros comerciales por tratarse de proyectos recientes y que, por tanto, permiten aproximarse a cómo se comporta la ocupación ante cambios en los precios o cánones de arrendamiento.

Así, El Encuentro San Marcos muestra ocupación plena (100%) del espacio arrendable, con una estabilidad de precios en torno a USD14.35 mensuales por metro cuadrado tanto para 2022 como 2023. De hecho, el coeficiente de variación en el histórico de precios se sitúa cercano a cero (CV = 0.06) lo cual indica precios estables al promedio antes mencionado y que ha permitido la ocupación al 100%.

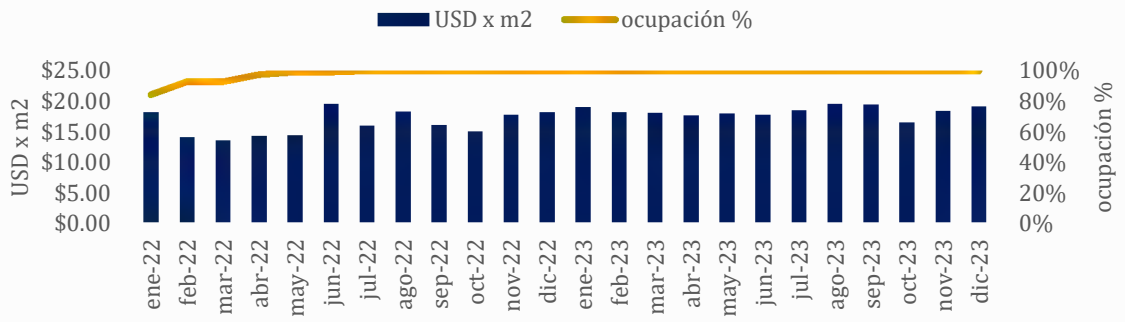
Gráfico 5. Tendencia histórica del precio (en USD por m²) y del porcentaje de ocupación de El Encuentro San Marcos



Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambu Lourdes, S.A. de C.V.

En cuanto a El Encuentro El Sitio, el promedio de arrendamiento mensual por metro cuadrado ha sido de USD 17.33 para 2022 y 2023. Al igual que San Marcos, el ingreso por metro cuadrado es muy estable, medido a partir de su coeficiente de variación que se estima en 0.10 es decir muy cercano al cero y bastante alejado de uno. También, como puede observarse en el gráfico, la ocupación ha sido muy estable y cercana al 100%, sobre todo desde el último semestre de 2022.

Gráfico 6. Tendencia histórica del precio (en USD por m²) y del porcentaje de ocupación de El Encuentro El Sitio



Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambu Lourdes, S.A. de C.V.

Los datos de precios indican que los acuerdos de precio de arrendamiento actuales han permitido tener ocupaciones estables y de prácticamente el 100% para ambos desarrollos inmobiliarios. De acá se pueden extraer dos conclusiones:

Un rango de precios entre USD 14.30 y USD 17.30 pareciera ser un buen precio de salida para desarrollos comerciales nuevos, como El Encuentro La libertad, para apostarle a una ocupación plena. Sobre todo, si se alcanzan acuerdos de arrendamientos con comercios iguales o similares a los que ya existen en San Marcos y El Sitio.

Podría existir espacio para aumento de precios, siempre cuidando la relación comercial de largo plazo con los inquilinos, sobre todo con los generadores de alto tráfico como supermercados y tiendas de conveniencia como Dollar City.

Al tomar un concepto de centro comercial como El Encuentro La Libertad se observa que no hay un espacio en la zona con una propuesta de valor similar. No solo en cuanto a concentración de "comercios ancla" sino en cuanto a amenidades como modernidad y comodidad de sus instalaciones, conexión *wifi* de alta velocidad, entretenimiento para todos los segmentos de edad como área de juego de niños y un espacio *pet friendly.*

Si bien existe una plaza comercial en El Faro, ubicado al costado oriente del Malecón del Puerto, este espacio no iguala la propuesta de valor de El Encuentro La Libertad. Aunque sus instalaciones cuentan con un supermercado (Super Selectos), la construcción del nuevo Bypass ha provocado una disminución del tráfico que anteriormente se dirigía directamente hacia la zona en la que está ubicado el referido

centro comercial. Además, tiene el inconveniente que el ingreso al Puerto desde San Salvador queda más adelante de El Faro y por tratar de llegar a esa plaza comercial se pierden minutos buscando un retorno habilitado o un giro inmediato en doble sentido vehicular.

Por su lado, la ubicación de El Encuentro La Libertad se convierte en una ventaja competitiva dado que el Bypass Surf City dirige tráfico que ya no transita por la zona de El Faro, El Muelle y El Malecón. Debe considerarse que la mayor oferta turística de playas, hoteles y restaurantes se ubica en dirección occidente del Redondel Bypass, donde estará ubicado El Encuentro La Libertad.

d. Análisis de Factores de Oferta

Disponibilidad y Tipo de Inmuebles

La apuesta gubernamental por el concepto Surf City en las playas de La Libertad ha permitido un marcado auge turístico de la zona. Esto se ha traducido en un incremento en la oferta de inmuebles con potencial comercial para el desarrollo de proyectos que capitalicen el incremento de tráfico de turistas internos y externos por la construcción del Bypass a Surf City.

Como parte de este estudio se lleva a cabo un análisis comparativo de propiedades disponibles en la zona de influencia del proyecto para determinar la idoneidad del inmueble seleccionado para el desarrollo del centro comercial “El Encuentro La Libertad”.

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un centro comercial. Está ubicado en la periferia de importantes concentraciones poblacionales con accesos desde carreteras importantes. Asimismo, cuenta con accesos accesibles para transporte público y acceso peatonal.

Para la selección de la ubicación del proyecto, se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios. Los criterios utilizados con sus respectivas ponderaciones son:

- Ubicación Geográfica – 25%
- Zonificación y Regulaciones – 25%
- Infraestructura y Servicios Públicos – 25%
- Costos y Viabilidad Económica – 25%

Se evaluaron las siguientes opciones de ubicación para el proyecto:

Opción A

Área: 30,126 v2 de terreno (3 manzanas)

Ubicación: porción segregada de la porción #1, Casa Loma, KM 38 Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral CA-2.

Topografía: Semi montañosa

Precio: USD$96 por v2

Características: Acceso a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado. Actualmente posee el servicio público de forma permanente de energía eléctrica y agua potable, así como factibilidad de conexión todos los servicios básicos existentes en la zona.

Opción B

Área: 34,945 m2 de terreno (5 manzanas)

Ubicación: Contiguo al bypass que conecta San Salvador con las principales playas de el Puerto de La Libertad (El Tunco, El Zonte, Punta Roca, Las Flores, El Sunzal, Punta Mango, etc).

Topografía: Semiplana

Precio: USD$2,500,000 ($72 por m2)

Características: Cuenta con factibilidad de energía eléctrica, agua y telecomunicaciones. La recolección de desechos sólidos es responsabilidad de la Alcaldía de La Libertad, para desecho de aguas negras debe hacerse una planta de tratamiento. Está a orilla de calle por lo que el acceso es fácil y rápido.

Opción C

Área: 55,899 m2 de terreno

Ubicación: Playa Cangrejera, La Libertad. Cercano a Playa Las Bocanitas (al Oriente) y Playa Toluca (al Poniente).

Topografía: Plana Rústica

Precio: USD$3,200,000 ($57 por m2)

Características: Frente de 200 metros hacia el Océano Pacífico y 500 metros a río que desemboca en estero. Factibilidad de agua únicamente por medio de pozos, drenaje sanitario por fosa séptica, drenaje pluvial superficial, sin acceso a recolección de basura. Sin acceso directo a la propiedad por transporte colectivo. Cuenta con tendido eléctrico y factibilidades de telecomunicaciones para líneas fijas y móviles.

Resultados:

Alternativas	Hipotético Ideal		Opción A		Opción B		Opción C	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	REGULAR	10%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MALO	5%

Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%
Puntaje Global	**100%**		**OPC. A**	**95%**	**OPC. B**	**90%**	**OPC. C**	**55%**

El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación más apropiada para el desarrollo del proyecto; esta reúne los atributos necesarios para asegurar el óptimo desarrollo y operación del centro comercial planteado.

Dentro de la investigación realizada se encontró que los inmuebles siendo comercializados para proyectos comparables son de tipo "por construir". La oferta consta principalmente de terrenos sin ninguna edificación o trabajo de terracería pre existente. El precio promedio de la oferta de inmuebles se ubica en un rango de entre $50 y $100 por metro cuadrado de superficie.

Los inmuebles que se cotizan de mejor forma en el mercado son aquellos que cuentan con accesos a carreteras o paradas de rutas de transporte público. También, es importante que cuente con factibilidades de los principales servicios básicos (luz eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y desechos) para facilitar el proceso constructivo y operativo de cualquier proyecto que se desarrolle en los mismos.

Indicador de Absorción Neta

El indicador de absorción neta representa una métrica relevante para proyectos inmobiliarios. Esta se conforma mediante la siguiente fórmula:

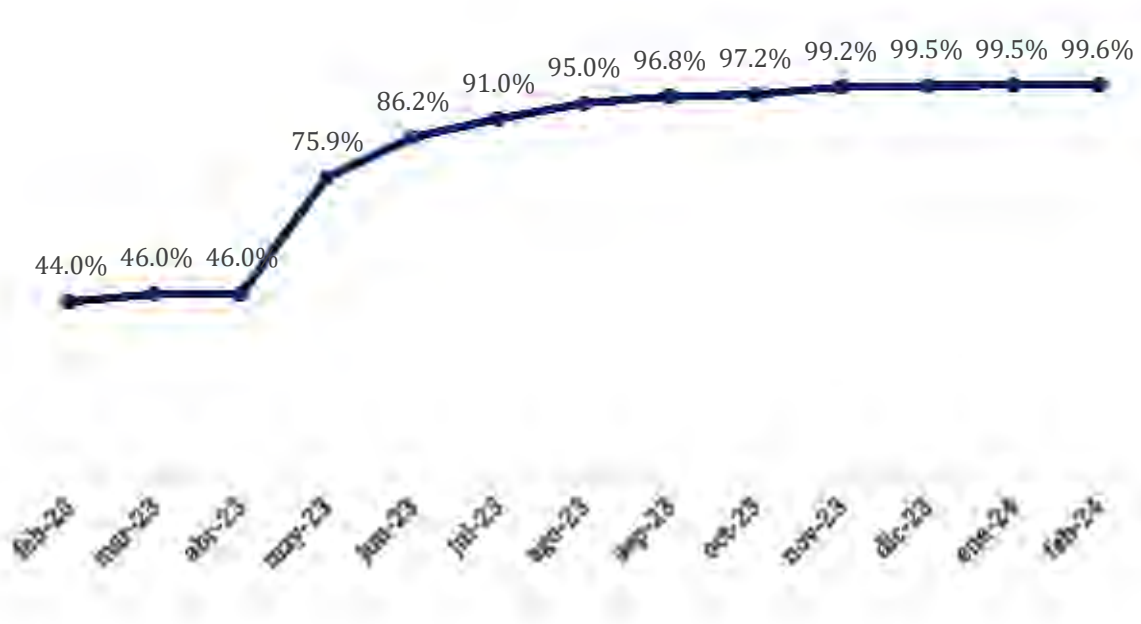
$$Absorción\ neta = Espacio\ colocado - Espacio\ vacante + Espacio\ demolido - Espacio\ nuevo\ construido$$

El resultado nos permite obtener conclusiones respecto a la aceptación de mercado del proyecto en desarrollo y sobre la posición competitiva del proyecto en relación a sus competidores directos y/o potenciales.

Dado que el centro comercial "El Encuentro La Libertad" está actualmente en fase constructiva, el cálculo de la absorción neta se realiza tomando en cuenta el avance en

comercialización usando el porcentaje de metros cuadrados útiles colocados con clientes.

Se observa una tendencia creciente de la absorción neta, llegando a la fecha de elaboración de este informe con un 99.6% del área útil del centro comercial ya colocada entre los clientes. A continuación, se presenta un gráfico con el evolutivo de este indicador en los últimos doce meses.



e. Análisis de la Competencia

Competencia actual

Como ya fue discutido, no existe un centro comercial con la propuesta de valor del nivel de El Encuentro. A pesar de este hecho, sí puede considerarse que existe competencia, aunque no muestra la misma fortaleza de mercado o capacidad de atracción de tráfico. Este punto se muestra a continuación.

La misma actividad económica de la zona que representa la gran oportunidad de captura de tráfico para El Encuentro La Libertad también puede considerarse como un reto competitivo. La amplia gama de oferta de restaurantes y bares seguramente competirá con la oferta de comidas, bares y cafés del centro comercial. Asimismo, pequeños comercios dispersos en el casco urbano como farmacias, tiendas de

conveniencia, establecimientos de cuidado personal y belleza y sucursales bancarias pueden competir por la demanda potencial. Por esta razón, la ventaja competitiva de El Encuentro La Libertad radica en su concentración geográfica y en la capacidad de ofrecer "todo lo relevante" en un solo lugar.

Como se evidenciará más adelante, esta ventaja competitiva se sostiene sobre el interés demostrado de comercios generadores de alto tráfico como supermercados, almacenes por departamento para el segmento popular y tiendas de conveniencia.

Competencia potencial

Aunque en la actualidad no existe una propuesta de valor o establecimiento comercial que se asemeje al Encuentro La Libertad, en un futuro cercano podría aparecer un desarrollador inmobiliario con un concepto similar. Pero dada la ubicación, la experiencia del desarrollador y la fortaleza de su portafolio de comercios, El Encuentro La Libertad mantendrá su vigencia y su ventaja competitiva por la conveniencia geográfica, de compra y de modernidad.

Será relevante que se mantengan en el tiempo las relaciones comerciales sólidas con sus arrendatarios y mantenerse a la vanguardia en comodidad y amenidades para la captación de más clientes.

f. Pautas de Comercialización

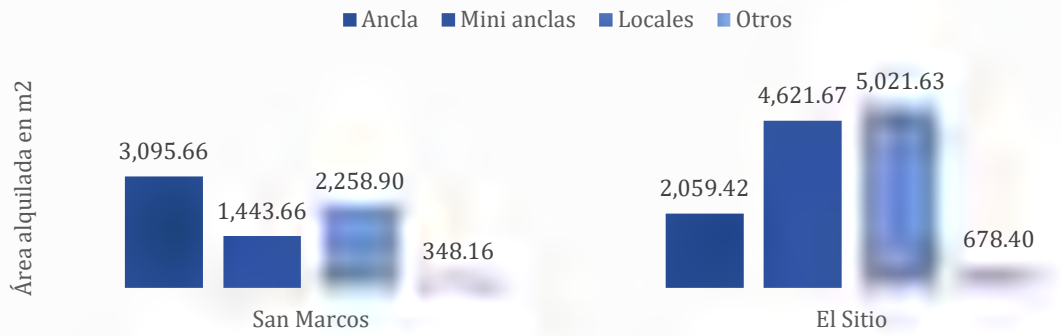
Experiencias comerciales recientes

En este apartado se estudiará el comportamiento histórico de ocupación de centros comerciales de la gama de El Encuentro La Libertad, desarrollados con anterioridad por Bambú Development. Este análisis es relevante porque demostrará la experiencia de comercialización o arrendamiento del desarrollador y podrá servir de línea base para la comercialización y ocupación esperada del desarrollo en La Libertad, indicador fundamental de los flujos futuros de ingresos.

Para este propósito se consideraron los centros comerciales El Encuentro en El Sitio, San Miguel y el de San Marcos, San Salvador. Por ejemplo, El Encuentro en El Sitio cuenta con un área bruta arrendable de 12,381.12 metros cuadrados, principalmente

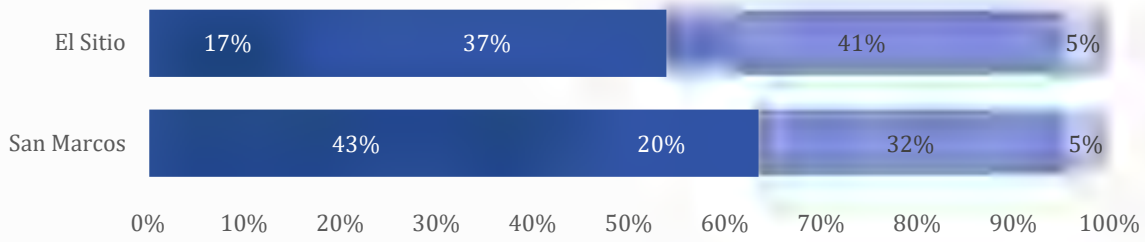
arrendados a inquilinos mini ancla (37% del espacio arrendado) y locales (41%) de diversos giros comerciales. En contraste, El Encuentro en San Marcos que arrienda sus 7,146.38 metros cuadrados de GLA (área bruta arrendable por sus siglas en inglés), principalmente a comercios ancla (43% del espacio) y en menor medida a inquilinos mini ancla (20%) y locales comerciales (32%).

Gráfico 7. Área alquilada en centros comerciales ubicados San Marcos y El Sitio por metro cuadrado, según tipo de negocio



Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Gráfico 8. Distribución porcentual del área alquilada en centros comerciales ubicados en El Encuentro San Marcos y El Encuentro El Sitio, según tipo de negocio



Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Al excluir el período de movilidad reducida por causa de la pandemia del COVID-19, resalta que en el primer año de operación la media anual de ocupación supera el 90%, alcanzando un nivel de estabilidad cercana al 100% a partir del mes sexto o séptimo de operación. Lo anterior puede notarse para El Encuentro San Marcos que, al mes de junio de 2019, ya contaba con 97% de espacio alquilado. Para El Encuentro El Sitio, cuyo inicio

de operaciones comenzó principalmente en 2021, aún impactado por la cuarentena, ese año mostró una ocupación anual de 83%, acercándose al 100% para el año 2022.

Así, estas dos experiencias demuestran no solo la velocidad a la que se arriendan los espacios, sino también la estabilidad que se logra a partir del año 2 de operación y que prácticamente garantiza una ocupación del 100% de su GLA.

El factor mínimo de ocupación mostrado y la trayectoria de estabilidad, sumado a los contratos de arrendamiento ya alcanzados por El Encuentro La Libertad se convierten en un sólido respaldo a las proyecciones de ocupación y generación de flujos futuros de ingresos para el proyecto de titularización de este desarrollo.

Tabla 1. Datos históricos del porcentaje de ocupación de los centros comerciales en San Marcos y El Sitio, según mes y año

Experiencia	Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Promedio anual
El Encuentro San Marcos	2019	88%	88%	88%	87%	87%	97%	98%	98%	98%	98%	98%	89%	93%
	2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	2023	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
El Encuentro El Sitio	2021	81%	83%	83%	83%	84%	85%	84%	84%	84%	85%	84%	81%	83%
	2022	84%	93%	93%	98%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	97%
	2023	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambú Development

Proyecciones de comercialización

El GLA se estima en 7,713.77 metros cuadrados. De este espacio, a la fecha, el desarrollador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. ha logrado cerrar contratos de arrendamiento que cubren el 97.7% de este espacio, destacando que más del 60% del espacio arrendado se encuentra en períodos de alquiler de 10 años o más.

Gráfico 9. Porcentaje de metros cuadrados arrendados según plazo (en años) de arrendamiento

Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Sumado a la composición de plazo de los contratos que asegura relaciones comerciales de larga duración, resaltan la participación de comercios con potencial de alta generación de tráfico. Por ejemplo, *retailers* como Super Selectos, Mega Paca y Dollar City, que ofrecen productos muy demandados como alimentos, bebidas, vestuario y artículos de limpieza y para el hogar. Además, la oferta se complementa con marcas de salud de ópticas, farmacias y laboratorios. Finalmente, el portafolio brinda servicios financieros con la presencia de bancos de alcance nacional como BAC Credomatic, sin obviar la gama de restaurantes y cafés muy reconocidos y demandados como Pizza Hut, Wendy's y Starbucks.

Ilustración 1. Entrada principal con rotulación de marcas o comercios ancla

Fuente: ilustración tomada de la presentación comercial de Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Enseguida se detalla el listado de los 31 comercios con el total de metros cuadrados arrendados a la fecha:

Cuadro 1. Comercios arrendantes de El Encuentro La Libertad

1	SUPER SELECTOS	1,692	11	Típicos Margoth	185	21	Óptica CV+	65.25
2	MEGAPACA	1,277	12	Analiza	181	22	St Jacks	65.25
3	DollarCity	678	13	Vidals	124	23	Dental Fresh	65.25
4	Pizza Hut	465	14	Banco Industrial	123	24	Desechables Diversos	56.27
5	Wendy's	454	15	Ban Ban	121	25	La Neveria	43.89
6	Koi, Alfresco & Kosta	340	16	Guantap	102	26	Barbotas	42.89
7	Pollo Campestre	300	17	Subway	87	27	Merch	42.87
8	Starbucks	236	18	Sarita	80	28	LlaoLlao	42.42
9	Donkey's	231	19	Farmacia San Nicolas	78	29	Splash Lavandería	39.63
10	BAC	194	20	Farmacias Económicas	67	30	Tigo	39.55
						31	GNC	18.95
	m2 arrendados	5,867			1,148			522
	m2 totales arrendatos							**7,538**

Fuente: elaboración propia con datos de arrendamiento proporcionados por Bambu Lourdes, S.A. de C.V.

De los comercios y plazos de contrato de arrendamiento se concluye que El Encuentro La Libertad tendrá una propuesta de valor atractiva para sus visitantes, que podrán encontrar productos y servicios esenciales para el desarrollo de vida y convivencia de los hogares. Además, en circunstancias anómalas como pandemias o de movilidad reducida, la presencia de supermercados y comercios de salud permitirá mantener su ocupación activa en al menos un 25% del GLA.

La absorción neta del proyecto se calcula y obtiene un resultado positivo dado que el mismo se encuentra en proceso de comercialización. A la fecha de elaboración de este informe se ha alcanzado un 97.7% de ocupación de los espacios arrendables.

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio

Los riesgos asociados a la demanda se definen como aquellos vinculados a la reducción de la demanda existente de algún bien o servicio, ya sea por factores competitivos o por factores externos que reduzcan el poder adquisitivo y/o las posibilidades de consumo como la movilidad o la ausencia de tiempo para consumir. Como todo centro comercial, este proyecto enfrenta riesgos relacionados a la restricción de movilidad del tráfico. Por ejemplo, la pandemia generada por el COVID-19 puso en evidencia la necesidad de los

centros comerciales por contar con negocios ancla de primera necesidad, y así demostrar que su funcionamiento son clave para el abastecimiento de comida, medicinas y servicios de salud en general. Por tal motivo, es indispensable que El Encuentro La Libertad procure que parte esencial de su oferta de comercios sean cadenas de supermercados, laboratorios clínicos y cadenas de farmacia reconocidas en el mercado.

Adicional, en meses como mayo, junio, octubre y noviembre el Ministerio de Agricultura implementa vedas o prohibiciones de pesca de algunas especies, en especial de camarón, impactando directamente la fuente de ingresos de habitantes de la zona que se dedican a la pesca artesanal. Esta disminución temporal de ingresos podría afectar el flujo de visitantes locales, tal como se dio el pasado año 2023.[8]

Un mitigante directo a este riesgo es la composición del portafolio de comercios. Mantener la oferta de supermercados, tiendas de conveniencia y servicios de salud hace que la demanda potencial encuentre siempre artículos y servicios de primera necesidad, que pierden poco *share of wallet* en momentos de crisis económica o que siempre son necesitados incluso en escenarios de restricciones a la movilidad.

Asimismo, existe el riesgo potencial que aparezca un competidor o competidores en la zona de influencia de El Encuentro La Libertad. Por ejemplo, la apertura de un centro comercial ubicado en el Bypass a Surf City podría impactar negativamente la captura del tráfico vehicular que circula por la zona.

A pesar de esta posibilidad El Encuentro La Libertad tendrá la ventaja competitiva de ser el primer centro comercial de su tipo en la zona, además de la fortaleza que brinda el reconocimiento de la marca El Encuentro, al contar con varias ubicaciones a lo largo del país.

A parte de la ubicación como ventaja competitiva, se aconseja el desarrollo de una estrategia de posicionamiento de marca *out of home* tanto en vallas publicitarias como

[8] https://www.mag.gob.sv/2023/10/02/mag-establece-veda-de-camaron-marino-del-1-de-octubre-al-15-de-noviembre-de-para-proteger-la-especie/#:~:text=Del%201%20de%20octubre%20al%2015%20de%20noviembre%2C%20los%20pescadores,y%20a%20mantener%20una%20pesca%20sustentable

pantallas digitales que se encuentren en la ruta del Bypass Surf City o en la carretera del Litoral. Esto hará que El Encuentro La Libertad esté presente en el reconocimiento y posicionamiento de marca del tráfico que frecuenta la zona.

Los riesgos por eventos naturales se definen como las pérdidas potenciales ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables naturales que ocasionen daños al inmueble, tales como, pero no limitados a, terremotos, huracanes e inundaciones. El clima de lluvias y temporales que con frecuencia se vive en el país puede condicionar el flujo de tráfico hacia sitios turísticos como las playas de La Libertad. Esta condición climática deberá considerarse en el flujo de tráfico que recibirá el centro comercial y el impacto negativo que enfrentarían los establecimientos arrendantes.

Además, por la sismicidad del país y su cercanía con el océano, la zona es susceptible a desastres naturales como tsunamis o inundaciones por mareas inusualmente altas. Se recomienda contar con planes de evacuación y mitigación de riesgos para seguridad de los visitantes. Asimismo, se recomienda contar con pólizas de seguro que cubran a la empresa en caso del centro comercial sufrir daños a causa de un evento de esta naturaleza.

Como mitigante se sugiere que se contraten pólizas de seguro de daños contra este tipo de eventos naturales, incluyendo sismos, marejadas, tsunamis o de índole de deterioro de la infraestructura civil o eléctrica. Con esto, tanto inquilinos como el mismo desarrollador tendrán la tranquilidad de conservar el valor de su inversión incluso ante escenarios desfavorables como los arriba mencionados.

Conclusiones

El análisis de demanda potencial para El Encuentro La Libertad se sustenta en el considerable tráfico vehicular y el incremento de visitantes, tanto locales como internacionales, atraídos por el turismo de playa en la región de las playas de La Libertad. Este flujo constante de turistas asegura una base sólida de clientes potenciales para el proyecto.

Adicionalmente, la evaluación de la competencia actual revela que la propuesta de valor de El Encuentro La Libertad, que incluye la oferta de espacios comerciales clave como supermercados, establecimientos de comida rápida y áreas de esparcimiento únicas, está diseñada para satisfacer eficazmente las necesidades del mercado en esta localidad. Aun considerando la posibilidad de futuros competidores, ya sea en la misma zona o en áreas adyacentes como el Bypass Surf City, la ubicación privilegiada de El Encuentro La Libertad, cercana a las playas más frecuentadas de la región, le confiere una ventaja competitiva sostenible, especialmente si mantiene un portafolio diversificado de comercios que atraigan a un amplio espectro de visitantes.

Además, la experiencia probada del desarrollador en proyectos similares y la tendencia de crecimiento sostenido en la tasa de arrendamiento observada en otros centros comerciales reafirman la viabilidad de El Encuentro La Libertad como una inversión prometedora con proyecciones de éxito financiero a largo plazo. De la misma manera, los contratos firmados a la fecha proporcionan una firme base para las expectativas de ocupación futura y para la generación de ingresos proyectados para el proyecto, considerando las tendencias del mercado, la demanda anticipada y la estabilidad financiera que ofrece.

En conclusión, este estudio de mercado puede servir como orientación a inversores, tanto personas naturales como jurídicas, respecto a la posibilidad de brindar financiación al proyecto de El Encuentro La Libertad mediante la inversión a través de un fondo de titularización, basados en los ingresos futuros esperados del arrendamiento de sus espacios, análisis de la viabilidad y el potencial crecimiento del proyecto.

Al invertir en este esquema, los potenciales inversionistas contribuirían al éxito y desarrollo de El Encuentro La Libertad, y podrían tener la oportunidad de beneficiarse de una fuente de ingresos sostenible y de largo plazo, lo que representa una propuesta atractiva tanto para la conservación de capital como para la obtención de rendimientos competitivos.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

En este apartado se presentan los diferentes riesgos asociados al proyecto, así como las medidas de mitigación asociadas con cada uno.

a. Riesgo de las Proyecciones Financieras

El riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras hace referencia a la posibilidad de que los resultados financieros proyectados no se materialicen durante la fase constructiva u operativa. Esto puede suceder por variaciones materiales en los ingresos o costos estimados al inicio del proyecto.

Las medidas de mitigación en contra de este riesgo son:

- Contratación de empresas y profesionales con amplia y comprobable experiencia en el diseño, planificación y construcción de proyectos similares para obtener cifras realistas de la inversión asociada al proyecto.
- Elaboración de estudios de mercado por parte de profesionales con experiencia de los cuales se extraen supuestos clave como la estimación de la demanda, lo cual permite elaborar proyecciones de ingresos realistas.
- Adopción de medidas como la firma de garantías y fianzas de buena obra y fiel cumplimiento que aportan respaldos legales y financieros al proyecto.
- Elaboración de proyecciones financieras conservadoras que ya incorporan entre sus supuestos potenciales variaciones en ingresos y costos del proyecto. Esto minimiza la incertidumbre relacionada a la consecución de los resultados financieros proyectos.

La viabilidad del proyecto se analiza a la luz de la variabilidad en la inversión, los ingresos, costos y gastos. Se corren simulaciones empleando herramientas estadísticas con uso de probabilidades para evaluar diferentes escenarios, enfocándose en aquellos con un 95% de probabilidad de ocurrencia. Esto permite sensibilizar los supuestos utilizados en las proyecciones para otorgar mayor precisión a los resultados proyectados, reduciendo al mismo tiempo la exposición a variaciones imprevistas.

b. Riesgo de Siniestros

El riesgo de siniestros hace referencia a eventos accidentales, imprevistos e inesperados que implican una destrucción total o parcial de los activos que forman parte del proyecto; entendemos por siniestro eventos como: erupciones volcánicas, inundaciones, terremotos, incendios, huracanes, conmociones civiles, vandalismo, actos de terrorismo, entre otros. Las afectaciones a los activos que componen el proyecto naturalmente afectan directamente la capacidad generadora de ingresos del mismo, su valor de mercado y/o rentabilidad.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Contratación de seguros contra todo riesgo, seguro contra todo riesgo construcción para la etapa constructiva y todo riesgo incendio para la etapa operativa del proyecto. Los seguros brindan coberturas financieras contra siniestros como huracanes, tempestades, vientos, inundaciones, desbordamientos, así como la remoción de escombros en caso de un siniestro catastrófico.
- Valuación de los activos que componen el proyecto por un perito valuador inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero. Los avalúos deben realizarse con una periodicidad anual, al momento de finalización de la obra, o de forma más frecuente en caso de calamidad pública, terremotos, otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario u otros eventos que vayan en perjuicio de los inversionistas.

Las medidas descritas anteriormente buscan asegurar los resultados financieros y la continuidad del negocio contra eventos adversos.

c. Riesgo de Ubicación

El riesgo de ubicación hace referencia a la incertidumbre inherente a la zona geográfica del inmueble donde se desarrolla el proyecto y los cambios que la misma pueda percibir en el tiempo. Los riesgos evaluados en esta sección tienen relación con potenciales pérdidas en plusvalía o variaciones materiales en los flujos de ingresos, costos y gastos del proceso constructivo u operativo del proyecto.

Se incluyen riesgos como: deterioros o potenciales insuficiencias en la infraestructura, reducciones en la demanda, incrementos en los costos asociados al transporte de materiales e insumos hasta la ubicación del proyecto, cambios en la legislación vigente que impacten el desarrollo inmobiliario futuro de la zona, entre otros. Las estrategias utilizadas para mitigar este tipo de situaciones son:

- Evaluación integral de la ubicación seleccionada para el desarrollo del proyecto, así como de la infraestructura existente, desde el proceso de diseño y evaluación de factibilidad. Se toma en cuenta la cercanía a concentraciones poblacionales, disponibilidad de servicios básicos en el área, facilidad de comunicación y transporte tanto para potenciales proveedores como clientes.
- Elaboración de estudios de mercado que analicen el mercado meta del proyecto y evalúen la idoneidad de la ubicación en razón de las necesidades y preferencias de los clientes potenciales.
- Implementación de políticas que promuevan la seguridad física y ocupaciones del proyecto por medio de contratación de servicios de seguridad, promoción de cultura de seguridad en el trabajo, implementación de protocolos que protejan las instalaciones físicas, al personal laborando y a los clientes del centro comercial.

d. Riesgo de Financiamiento

El riesgo financiamiento se refiere a potenciales impases de liquidez que interfieran con el cumplimiento de tiempos en el avance de obra proyectado en el caso en el que el proyecto no pueda obtener el financiamiento en las condiciones (monto, plazo, tasa, entre otros) contempladas originalmente. Esto puede ir en detrimento de los resultados financieros proyectados para inversionistas.

Es sumamente importante que el proyecto tenga a su disposición los fondos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos de corto y largo plazo, ya sea que estos provengan de financiamiento bancario, capital del desarrollador y/o capital aportado por inversionistas terceros. Dificultades de liquidez en el corto plazo pueden impactar

negativamente la fase constructiva del proyecto al retrasar cronogramas de entrega lo cual, por ende, disminuye la rentabilidad esperada. Las dificultades en el largo plazo impactan la solvencia del proyecto por la posibilidad de incumplimiento con obligaciones o requerimientos pactados. Las estrategias de mitigación de este riesgo son:

- Diversificación de las fuentes de fondeo disponibles para el proyecto que permiten mayor seguridad respecto a la disponibilidad de fondos en el tiempo y forma que se requieran.

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

El riesgo de fallas o atraso en la construcción se refiere a posibles imprevistos que surjan y que dilaten la finalización y entrega del proyecto. Los retrasos pueden originarse a partir de errores en los estudios o estimaciones asociadas a la construcción, incumplimientos de parte de proveedores y/o contratistas, factores climáticos o geopolíticos que impacten el acceso a los materiales necesarios en el proceso de construcción, impases en el proceso de gestión de permisos, entre otros.

Cualquier evento que retrase considerablemente la entrega del inmueble terminado, impacta directamente en los flujos de ingresos, costos y gastos del proyecto ya que retrasan el inicio de operaciones del centro comercial. Las estrategias de mitigación de este riesgo incluyen:

- Contratación de empresas y profesionales con amplia y comprobable experiencia en el diseño, planificación y construcción de proyectos similares para obtener cifras realistas de la inversión asociada al proyecto. La trayectoria de los proveedores y contratistas da seguridad al cumplimiento de programas de ejecución y a la capacidad que tienen para desarrollar con éxito este tipo de proyectos, enfocándose en mantener los estándares de calidad y de cumplimiento establecidos para el proyecto

f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto

Este riesgo comprende los riesgos asociados con los compromisos relacionados a equipamiento de los locales a ser arrendados a los diferentes comercios y los servicios complementarios que el desarrollador esté obligado a prestarle a los mismos en la fase operativa.

Las estrategias de mitigación de este riesgo incluyen:

- Selección minuciosa de los proveedores involucrados en el proceso de equipamiento para asegurar la calidad de los mismos. Los proveedores deben tener amplia y demostrada experiencia en proyectos similares, esto permite mayores niveles de confianza respecto a la calidad de los suministros.
- Negociación de las promesas de arrendamiento con cláusulas que asignan la responsabilidad del equipamiento de cada local al arrendatario correspondiente. Esto reduce la exposición del proyecto a pérdidas generadas por inconvenientes derivados del equipamiento.

g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador

El riesgo asociado a la contracción de la demanda inmobiliaria en este caso está vinculado a cambios en factores de mercado que afecten el apetito de las empresas que buscan adquirir obligaciones de arrendamiento y/o compra de activos inmobiliarios como parte de sus operaciones. Estos factores que determinan la demanda incluyen: tendencia de los cánones de arrendamiento y/o precios de venta de los espacios, migraciones de las zonas geográficas en desarrollo, variables económicas que impactan el ingreso de los hogares y, por ende, el flujo de tráfico en centros comerciales, así como políticas gubernamentales, entre otros.

Los mitigantes de este riesgo incluyen:

- Comercialización del proyecto a cargo de una empresa con vasta experiencia en el rubro y con amplia credibilidad e influencia en el sector inmobiliario. Esto ha permitido que a la fecha de la elaboración de este informe se haya alcanzado una comercialización en firme de más del 97% del área útil total.
- Revisión constante de los supuestos incorporados como base de las proyecciones financieras para reflejar cualquier afectación potencial de la demanda ya sea por cambios en los patrones de consumo, en la legislación relevante, en el entorno macroeconómico, etc.

h. Riesgo Ambiental

Este riesgo hace referencia al posible impacto ambiental negativo en el área de influencia del proyecto producto de su proceso constructivo y/u operativo. Este impacto negativo incluye, pero no se limita a, la reducción de fuentes de agua, disminución de la biodiversidad, acumulación de desechos, y posibles problemas de salud para los seres humanos por la contaminación del aire con polvo y vibraciones, así como la interrupción del tráfico y la contaminación química en áreas aledañas.

El valor de la inversión puede verse reducido por complicaciones ambientales en la ubicación específica del desarrollo. Asimismo, puede haber afectaciones en los plazos de realización de la inversión producto de factibilidades adicionales que se necesite obtener para mitigar riesgos ambientales. Todo esto puede reducir los rendimientos entregados a inversionistas. Los mitigantes de este riesgo incluyen:

- Recepción de aprobación oficial de permiso de construcción extendido por la Oficina de Planificación de la Región de La Libertad (OPAMUR). La obtención de esta garantiza que el proyecto cumple con toda la regulación y estándares locales requeridos para su desarrollo, obligando al cumplimiento de las normas de diseño y construcción vigentes. Además, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) emitió resolución favorable, donde se establece que no se requiere un estudio de impacto ambiental, ya que se trata de un proyecto con un impacto ambiental potencial leve

- Incorporación de cisterna de recolección y almacenamiento, planta de tratamiento de aguas residuales y sistema de laminación que mitigan el potencial impacto sobre el recurso hídrico. Facilita la gestión eficaz del agua y previene inundaciones y erosiones, lo cual contribuye a asegurar la preservación hidrológica del entorno y el beneficio de las comunidades. Adicionalmente, contribuye a asegurar la disponibilidad de agua para la operación del proyecto y necesidades de la población aledaña, reforzando el compromiso con la conservación ambiental y desarrollo social.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas

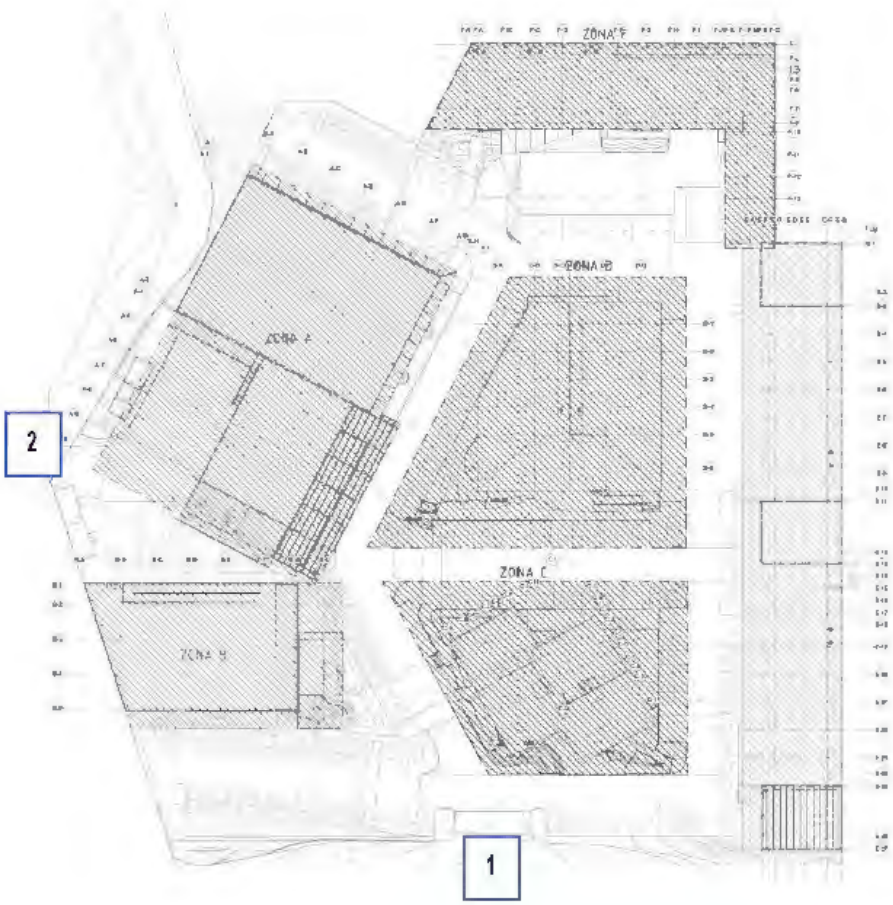
i. Descripción del Proyecto

El proyecto se basa en el diseño de un Centro Comercial "El Encuentro La Libertad", ubicado en Km 38, Hacienda Santa Emilia, la jurisdicción del Municipio de La Libertad, Departamento de La Libertad. El terreno del proyecto consta de un área de 21,049.54 m2, con un área construcción de 15,563.52 m2. equivalente al 74.22% del terreno. El centro comercial está distribuido en un nivel que se adapta a la morfología del terreno. El nivel más bajo que contempla el desarrollo del centro comercial se ubica a 25.00 msnm (Zona B) y el nivel más alto a 29.88 msnm (Zona F). La imagen a continuación muestra las zonas diseñadas dentro del proyecto.

- **Zona A:** en esta zona se ubicará el ancla 01, destinada a un supermercado con un área de 1,087.90 m2, con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y propia zona de carga y descarga para productos, área de carretillas (51.22 m2), área de apoyo de 416.51 m2, área de jabas de 50.17 m2, cuarto de bombeo 18.20 m2, basurero húmedo 10.71 m2, basurero seco 10.99 m2, planta de emergencia y cuarto eléctrico 59.68 m2, bodega general de 47.60 m2. Además, contará con cinco wallshops de entre 27.19 m2 y 27.27 m2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.
- **Zona B:** acá se ubica el ancla 02 que tiene un área total de 782.57 m2 y dos wallshops de 22.98 m2 y 23.04 m2 cada una. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.
- **Zona C:** cuenta con siete locales comerciales de entre 33.46 m2 y 33.82 m2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local. Adicionalmente, en esta zona se ubican los servicios sanitarios para mujeres y hombres de 16.31 m2 cada uno.

- **Zona D:** cuenta con once locales comerciales de entre 34.20 m2 y 69.36 m2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.
- **Zona E:** Cuenta con el mini ancla 01 de 163.79 m2, mini ancla 02 de 159.98 m2 y mini ancla 03 de 163.06 m2. Además, contiene dos wallshops de 15.84 m2 y 16.14 m2. Incluye doce locales comerciales de entre 64.75 m2 y 66.16 m2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local. Cuenta con cuarto eléctrico de 51.39 m2 y batería de baños de uso público para hombres y mujeres de 30.14 m2 y 29.64 m2 respectivamente, así como un servicio sanitario para movilidad reducida de 6.06 m2.
- **Zona F:** acá se ubica el cuarto de bombeo del centro comercial en un área de 26.41 m2, siete locales comerciales de 59.50 m2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local. Incluye servicios sanitarios de uso público para hombres y mujeres de 29.25 m2 y otro de movilidad reducida de 5.29 m2. Cuenta con bodega de 11.64 m2, tres wallshops de 20 m2 respectivamente y cajeros ATM con un área de 5.89 m2. En esta zona se ubicará el área administrativa que cuenta con comedor, sala de monitoreo, bodega, servicios sanitarios para empleados y oficina de gerencia que, en conjunto, suma un área de 118.53 m2.

El centro comercial cuenta con un acceso principal, destinado para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (Acceso 1) y un segundo acceso (Acceso 2) destinado únicamente para el ingreso de mercancías. Este último cuenta con su propia bahía de carga y descarga.



El proyecto contiene además las siguientes áreas complementarias:

- Áreas comunes: compuestas por áreas de circulación y plazas internas que suman un total 7,863.71 m2 destinadas para la circulación de usuarios, decoración y realización de actividades internas.
- Sanitarios: el centro comercial posee 2 áreas de servicios sanitarios públicos para mujeres, hombres y un servicio sanitario para personas con movilidad reducida ubicados en zonas C, E y F.
- Administración: compuesta por un área de 118.53 m2 que, consta de espacios para comedor, sala de monitoreo, bodega, servicios sanitarios para empleados y oficina de gerencia que suma un total de 118.53 m2. Estas oficinas están destinadas para el personal administrativo del centro comercial.

Las áreas de apoyo planificadas son:

- Bodegas: dos bodegas con usos variados según la necesidad del centro comercial con un área total de 59.24 m2.
- Cuartos Técnicos: dos zonas destinadas a cuartos eléctricos y subestaciones para centro comercial que suman un área de 62.99 m2. Hay una zona destinada a cuarto eléctrico y subestación de ancla principal con un área de 60.00 m2.
- Cuarto de Bombeo y Cisterna AP: el centro comercial cuenta con un cuarto de bombeo en la zona F de 51.39 m2, el ancla 01 cuenta con un cuarto de bombeo de 17.49 m2 ubicado en Zona A.
- Muelle de Carga y Descarga: el muelle de carga y descarga para el ancla 01 y ancla 02 tiene un área de 572.30 m2.

El sistema contra incendios tiene una capacidad de 57.39 m3. El equipo (bomba Jockey), deberá suplir un caudal de 10 GPM como mínimo y una presión 15 GPM arriba de la presión del equipo principal, por lo que deberá tener las siguientes características:

- Caudal de bombeo: 10
- Carga Dinámica Total: 161.51
- Potencia Recomendada: 1.50

La cisterna de almacenamiento, será compartida con el almacenamiento necesario para el suministro de agua potable del centro comercial. Se dejará el volumen correspondiente para incendios, en base a la demanda calculada y el tiempo de duración establecido. El depósito de almacenamiento del sistema contra incendios será dependiente al de suministro de agua potable, por lo que la cisterna será de doble cámara. Se han considerado estaciones de mangueras de uso manual (gabinetes con manguera de 1½") para el combate de conatos pequeños que puedan ser manipulados por personal dentro de la edificación y el cuerpo de bomberos.

El sistema hidráulico propuesto para incendios es un sistema de gabinetes. Se establece un sistema de Riesgo Leve y una combinación con sistema de gabinetes de 1½" Clase II. La red del sistema contra incendios para gabinetes de cada uno de los locales del centro comercial será de Ø = 3".

b. Cuadro de Valores

A continuación, se presenta el cuadro de valores para el proyecto de construcción del centro comercial El Encuentro La Libertad:

RUBRO		MONTO
1. Terreno		**$ 2,905,000.00**
	1.1 Compra de Terreno	$ 2,905,000.00
2. Estudios		**$ 44,855.00**
	2.1 Estudio de suelos y ensayo de permeabilidad	$ 8,625.00
	2.2 Topografia	$ 5,085.00
	2.3 Estudio de mercado	$ 6,780.00
	2.4 Estudio de tráfico y diseño geométrico	$ 9,605.00
	2.5 Estudio de Impacto ambiental y Plan arborización	$ 5,000.00
	2.6 Estudio Hidrológico	$ 9,760.00
3. Diseño		**$ 163,942.60**
	3.1 Anteproyecto	$ 47,400.00
	3.2 Arquitectura y Tramitología	$ 36,000.00
	3.3 Estructural	$ 22,600.00
	3.4 Electricidad y sistemas especiales	$ 15,830.00
	3.5 Diseño vial	$ 5,254.50
	3.6 Hidráulico	$ 14,825.60
	3.7 Paisajismo	$ 5,650.00
	3.8 Diseño Grafico	$ 4,859.00
	3.9 Papeleria y Rembolsables	$ 7,625.00
	3.10 Planta de tratamiento	$ 3,898.50
4. Inspección		**$ 396,863.00**
	4.1 Inspección de Arquitectura	$ 55,400.00
	4.2 Inspección de Ingeniería	$ 55,400.00
	4.3 Inspección Estructural	$ 22,000.00
	4.4 Control de Calidad de Materiales	$ 17,628.00
	4.5 Inspección Eléctrica	$ 16,950.00

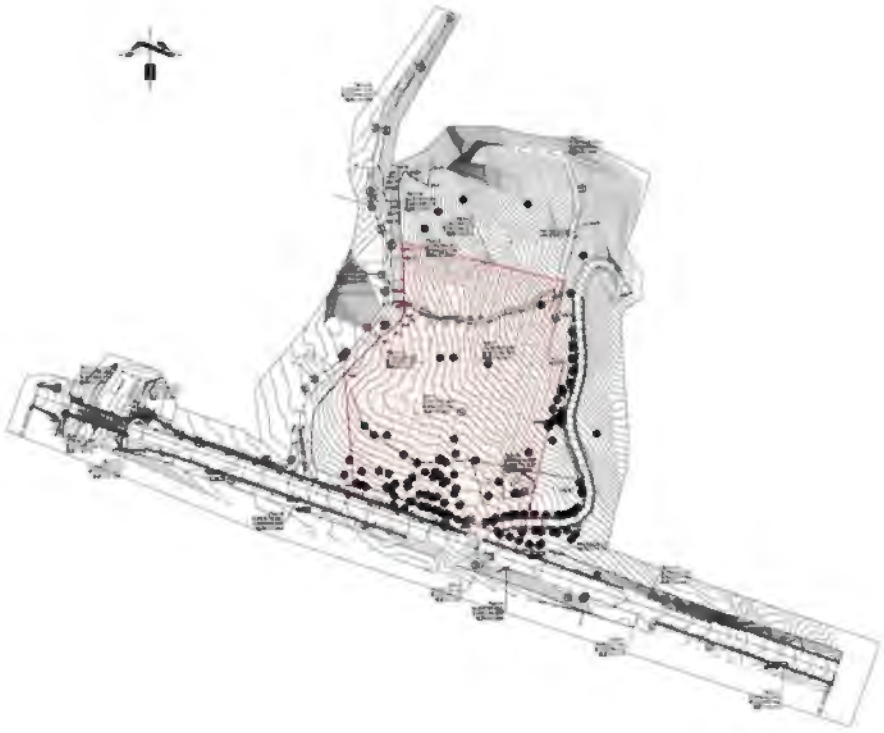
	4.6 Inspección Topografía	$ 5,085.00
	4.9 Fee de Ingeniería	$ 224,400.00
5. Permisos		**$ 270,339.00**
	5.1 Permisos en ASA	$ 700.00
	5.2 Permisos Ambientales	$ 16,914.07
	5.3 Permisos de Construcción	$ 187,448.86
	5.4 Seguros y Fianzas	$ 40,000.00
	5.5 Impuestos Municipales	$ 16,914.07
	5.6 Distribuidora eléctrica	$ 8,362.00
6. Construcción		**$ 10,425,498.15**
	6.1 Contrato Construcción Obra Civil	$ 7,274,624.47
	6.2 Sistemas Eléctricos	$ 1,272,208.56
	6.3 Aire Acondicionado y Ventilación Mecánica	$ 296,250.00
	6.4 Sistemas Especiales	$ 153,514.72
	6.5 Sistema contra incendio	$ 241,250.00
	6.6 Equipo de Bombeo	$ 54,175.84
	6.7 Sistema de PTAR	$ 171,190.00
	6.8 Compras Directas	$ 483,087.21
	6.9 Jardinería	$ 80,240.00
	6.10 Equipamiento	$ 187,084.04
	6.11 Subcontratos (Wifi, pozo y planta potabilizadora)	$ 211,873.31
7.0 Gastos Operativos		**$ 968,894.56**
	7.1 Gasto Financiero	$ 494,967.09
	7.2 Gasto Administrativo	$ 302,829.01
	7.3 Publicidad y Ventas	$ 132,000.00
	7.4 Gastos Preoperativos	$ 13,268.46
	7.5 Gastos legales y régimen de condominio	$ 25,830.00
TOTAL		**$ 15,175,392.31**

c. Levantamiento Topográfico

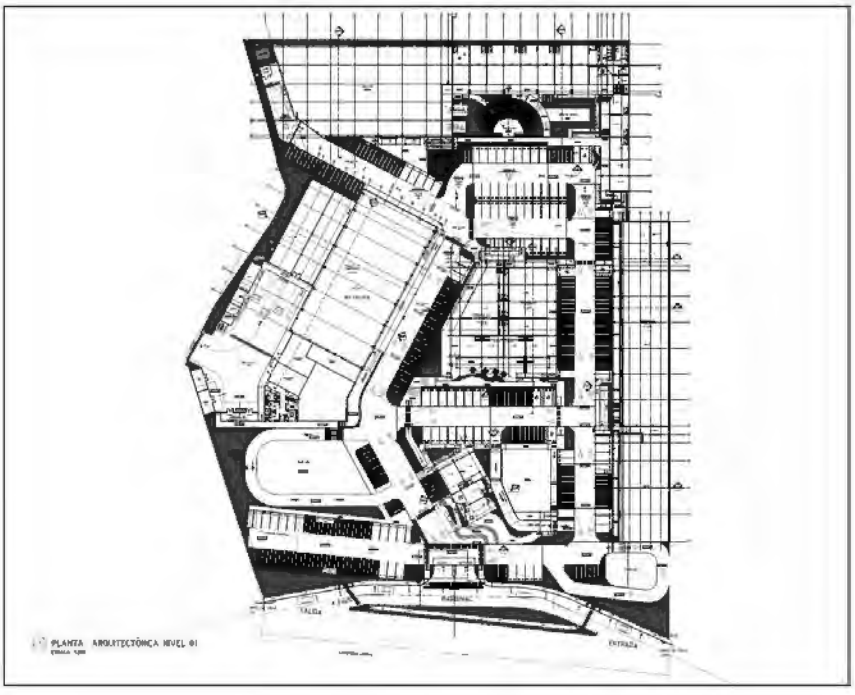
El inmueble está formado por una sola porción de terreno, con una extensión superficial total de 21,049.54 m2 inscrita a favor de Bambú Lourdes S.A. de C.V. El lindero norte mide 113.86 metros y colinda con propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo. El lindero este está compuesto por cuatro tramos, todos colindan con propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo. El lindero oeste está compuesto por once tramos y linda con propiedad de Mercedes Eugenia Chávez Palomo. Por último, el lindero sur mide 120.20 metros, linda con carretera del Litoral.

La topografía del terreno es totalmente plana, compuesta por una sola terraza. El inmueble se encuentra en zona clasificada como comercial o recreativo, con grado de construcción entre el 50% al 75% y por encontrarse a orilla de carretera de tráfico primario su periodo de comercialización se considera de corto a mediano plazo y por encontrase cerca de la zona semi urbana de la ciudad de La Libertad. Posee buena calidad del suelo compuesto por suelos con afloramientos de roca con buena capacidad de carga. No posee ningún cultivo existente, ya que, se ha eliminado la cubierta vegetal original por encontrarse en proceso de trasformación y construcción

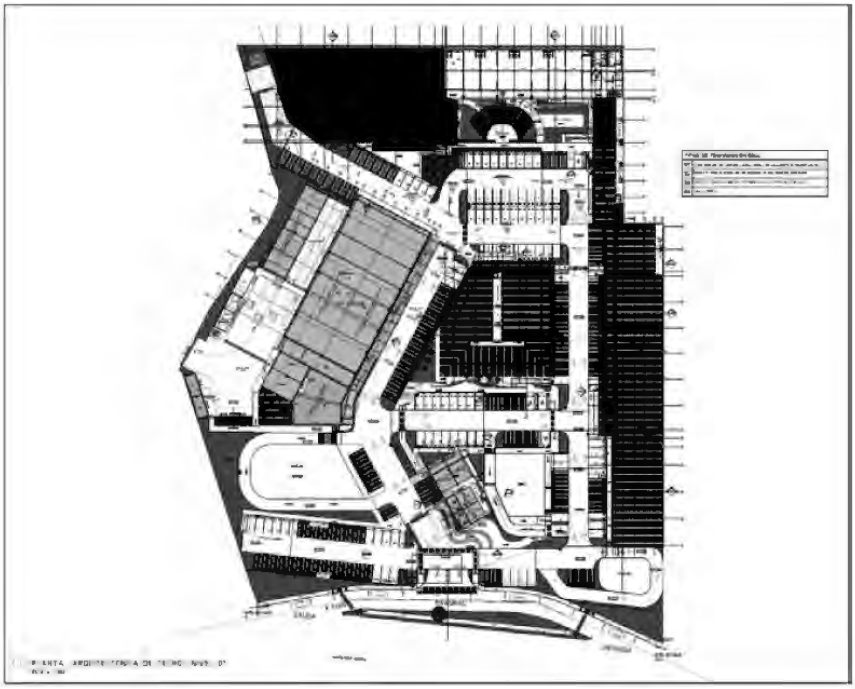
Actualmente el inmueble posee el servicio público de forma permanente de energía eléctrica y agua potable. El acceso al inmueble es a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado y en el entorno inmediato se están ejecutando obras que beneficiarían la circulación en la zona dinamizando considerablemente el tráfico vehicular. A continuación, se muestra el plano topográfico del inmueble:



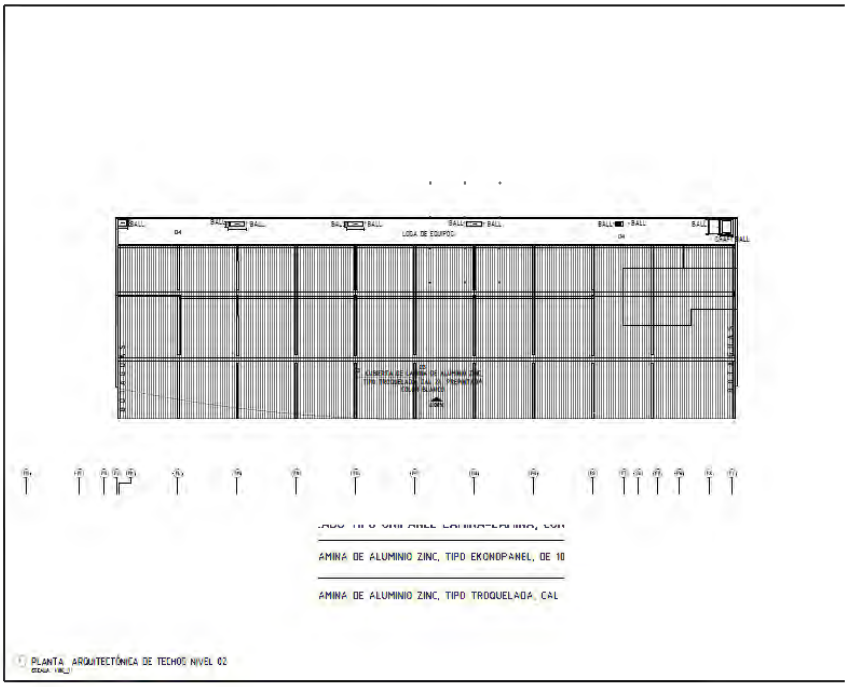
d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos



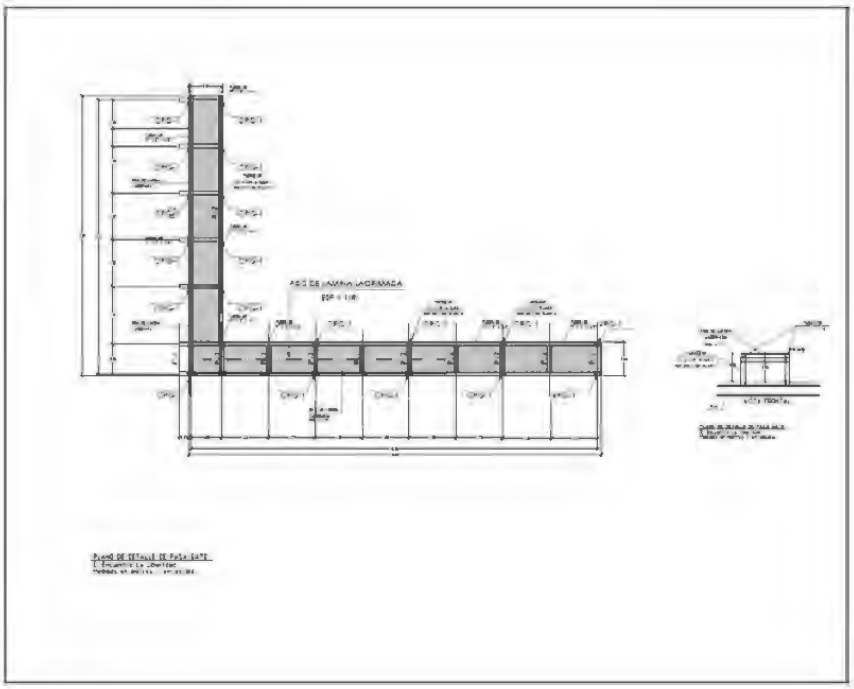
PLANO 1 – PLANTA ARQUITECTÓNICA (NIVEL 1)



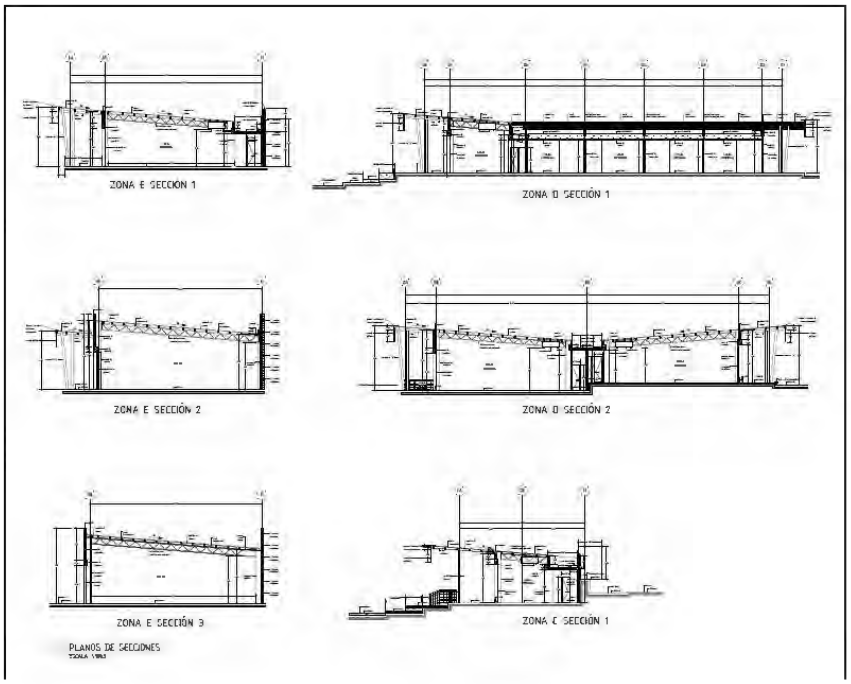
PLANO 2 – PLANTA ARQUITECTÓNICA DE TECHOS (NIVEL 1)



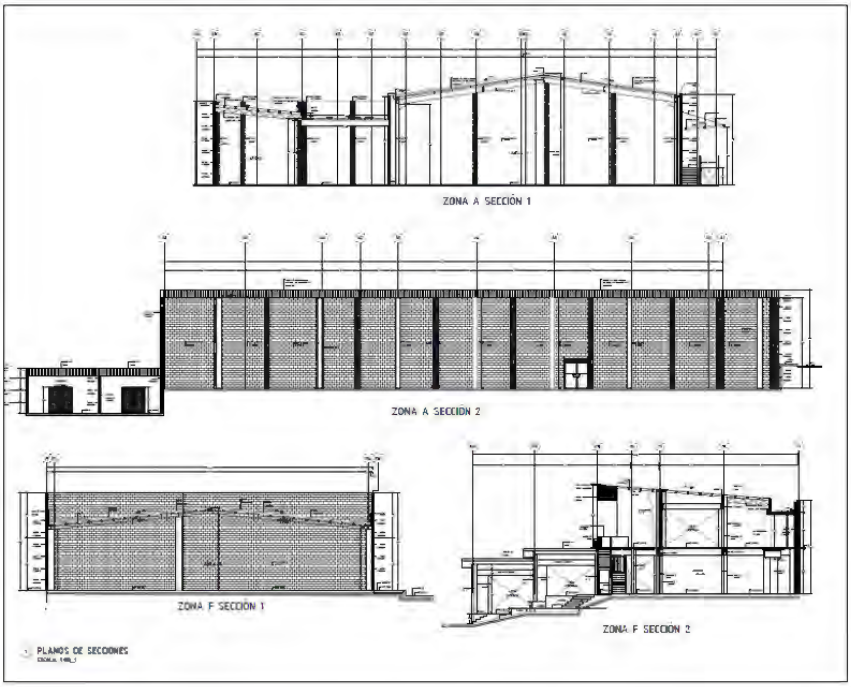
PLANO 3 – PLANTA ARQUITECTÓNICA DE TECHOS (NIVEL 2)



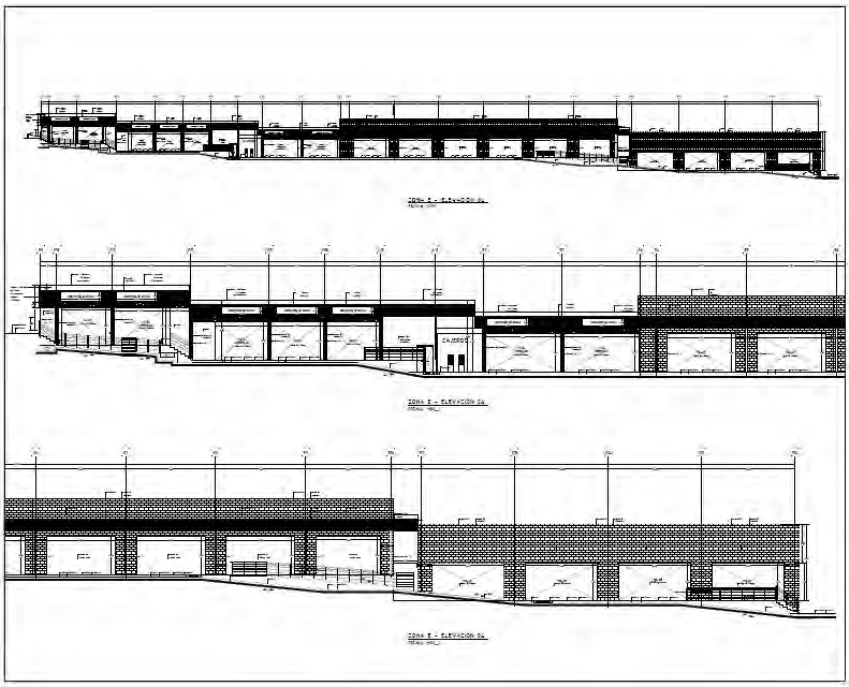
PLANO 4 – PLANO DE DETALLE DE PASA GATO



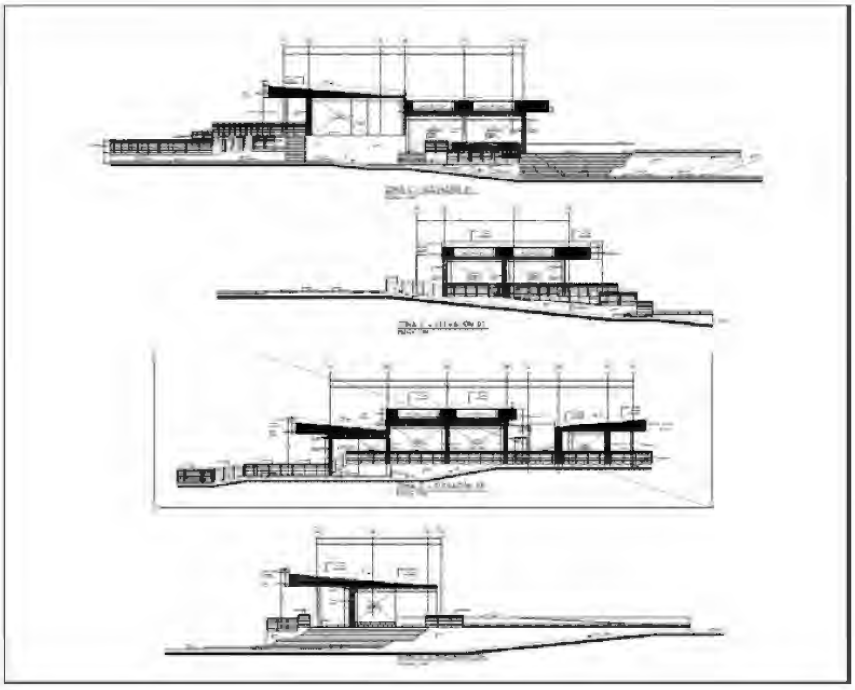
PLANO 5 – PLANO DE SECCIONES



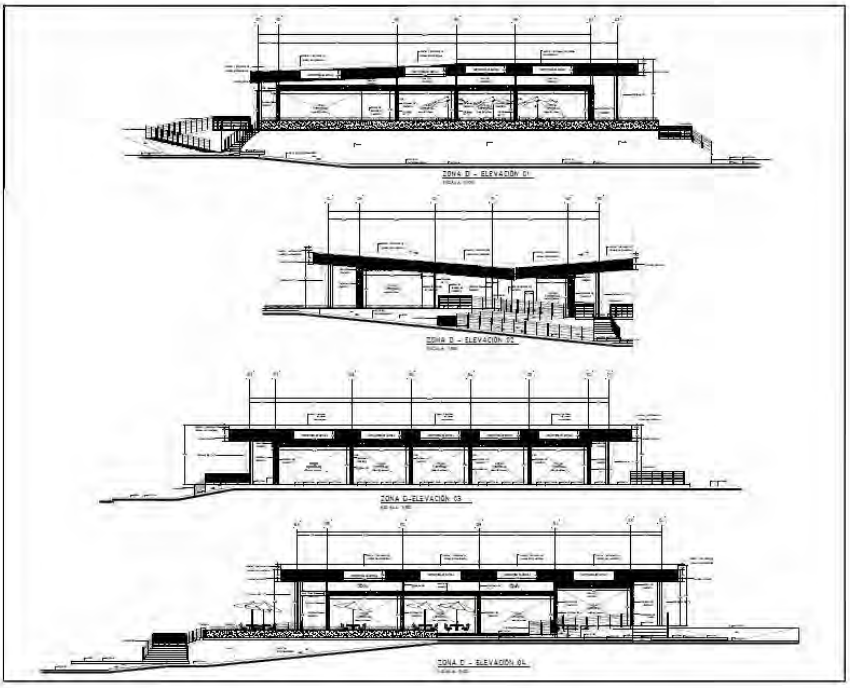
PLANO 6 – PLANO DE SECCIONES



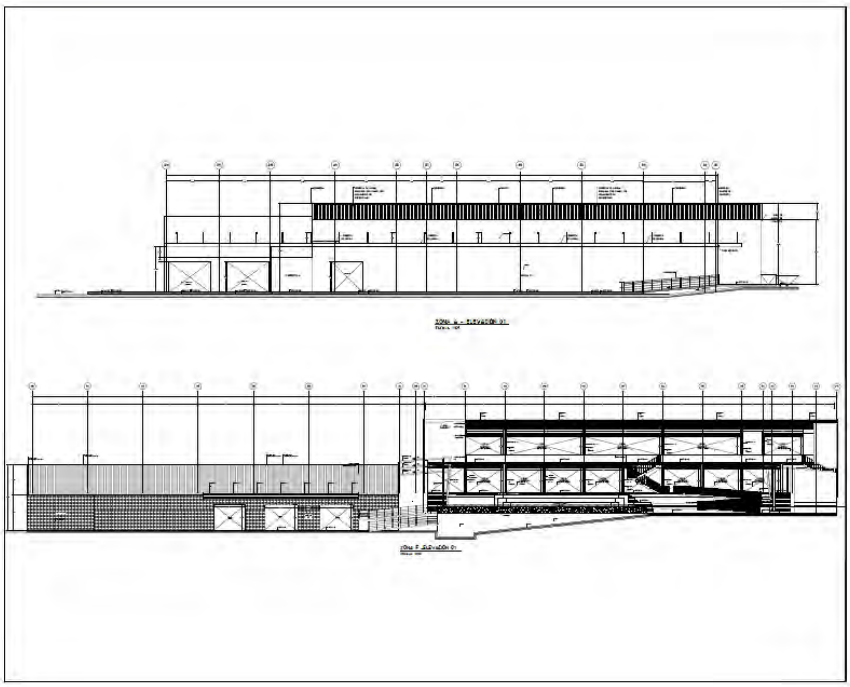
PLANO 7 – PLANO DE ELEVACIÓN (ZONA C – NIVEL 01)



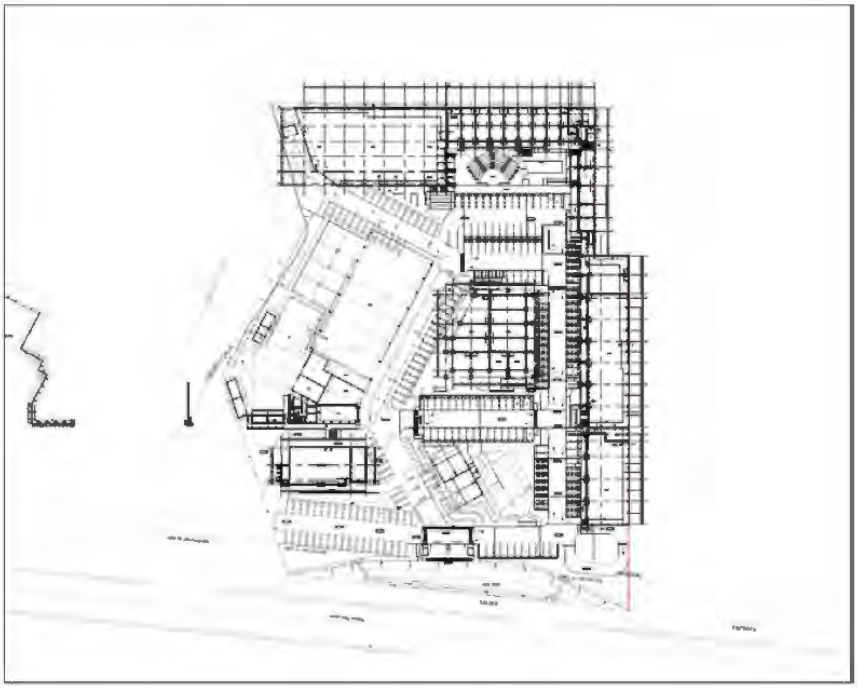
PLANO 8 – PLANO DE ELEVACION (ZONA C – NIVEL 02)



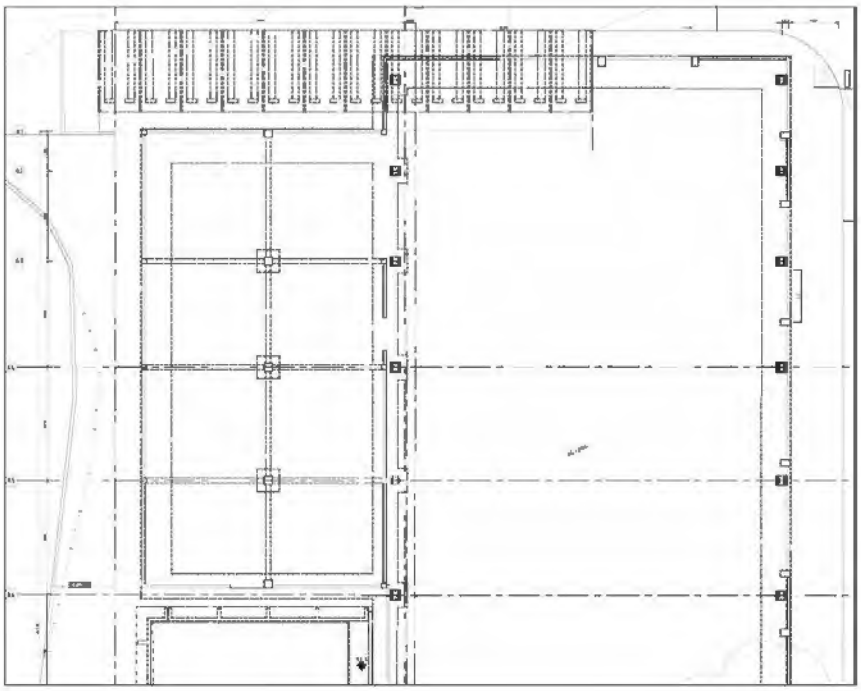
PLANO 9 – PLANO DE SECCIONES (ZONA D – NIVEL 01)



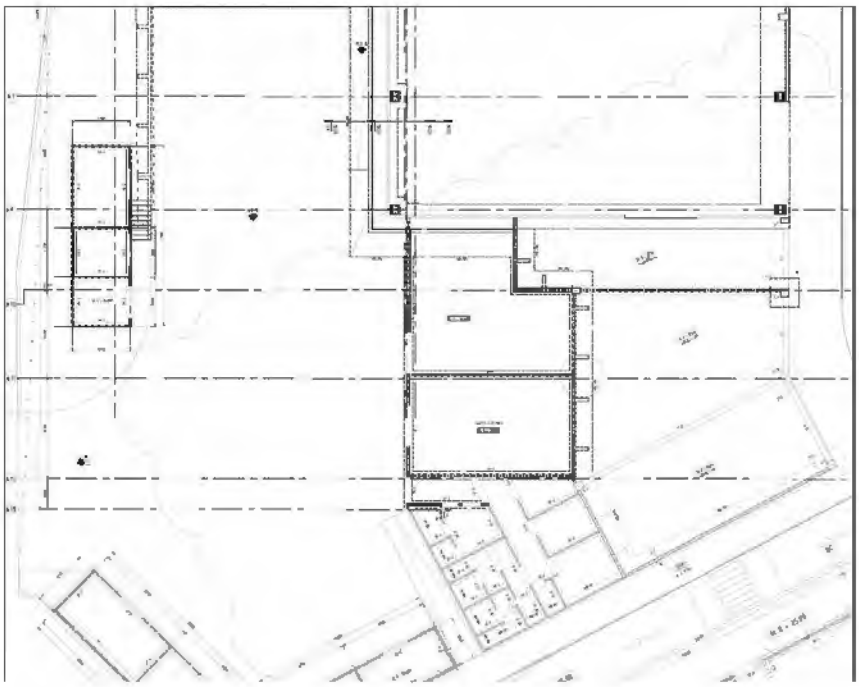
PLANO 10 – PLANO DE ELEVACIONES (ZONA A Y ZONA F, NIVEL 01)



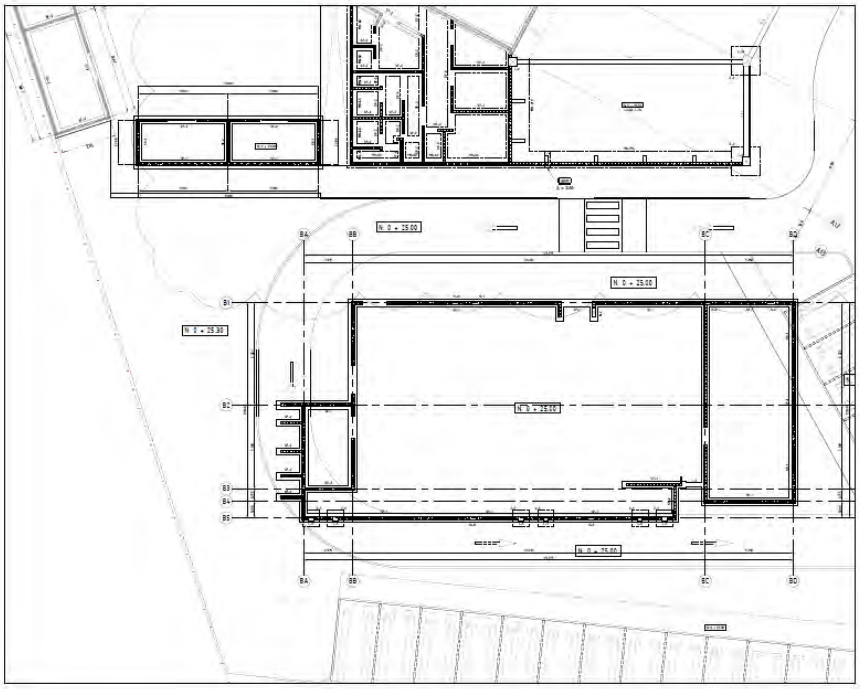
PLANO 11 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES, CONJUNTO



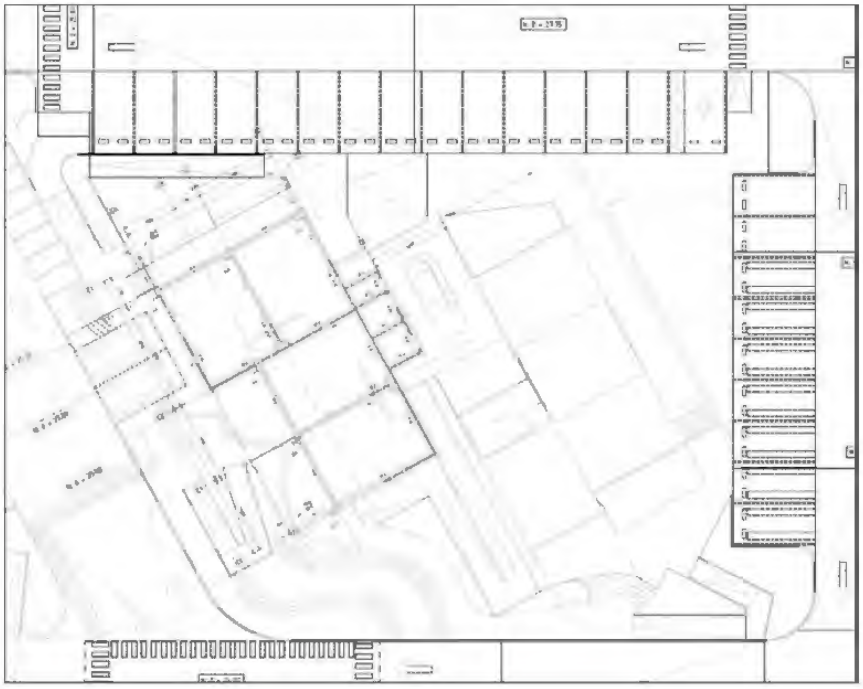
PLANO 12 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



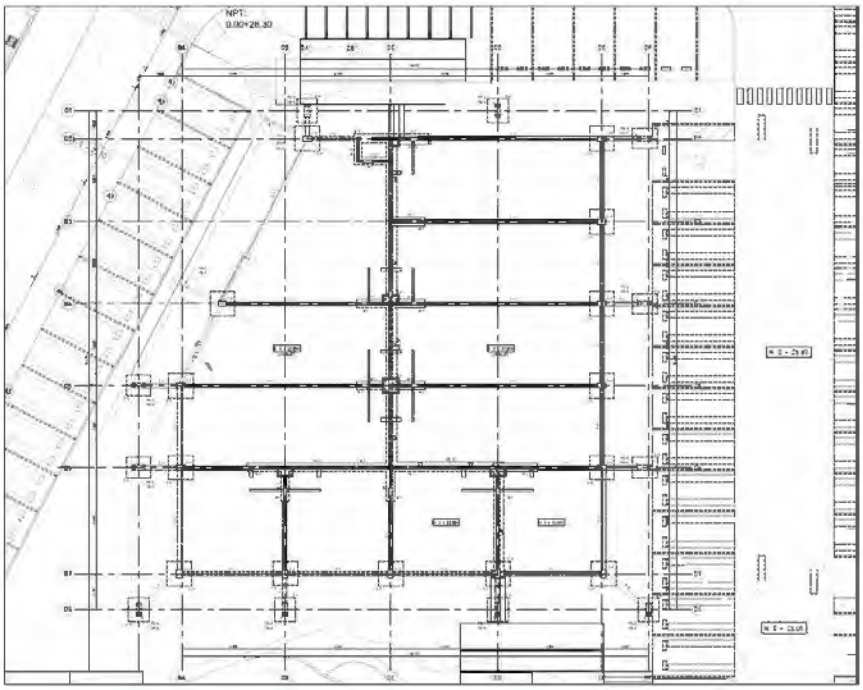
PLANO 13 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



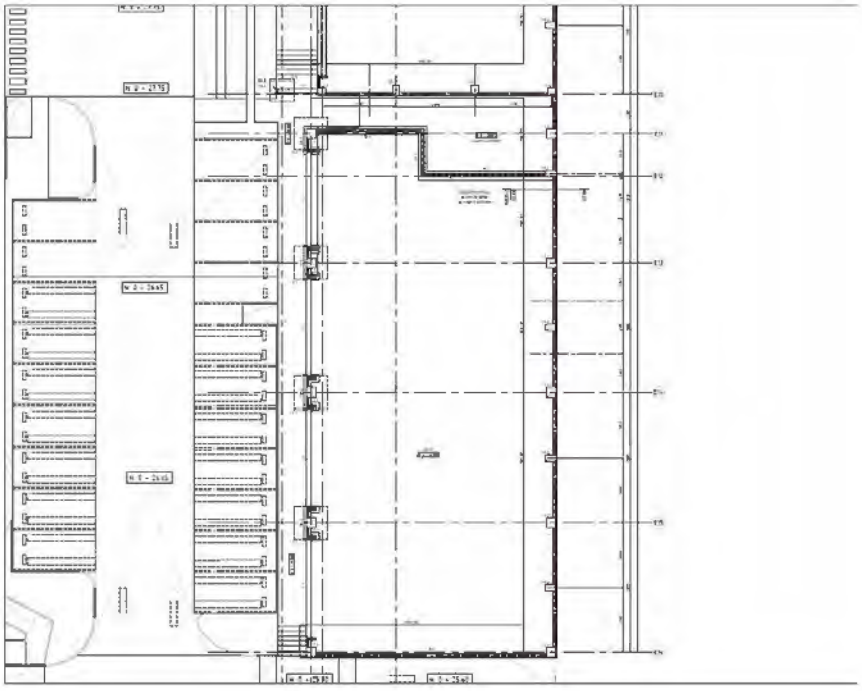
PLANO 14 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



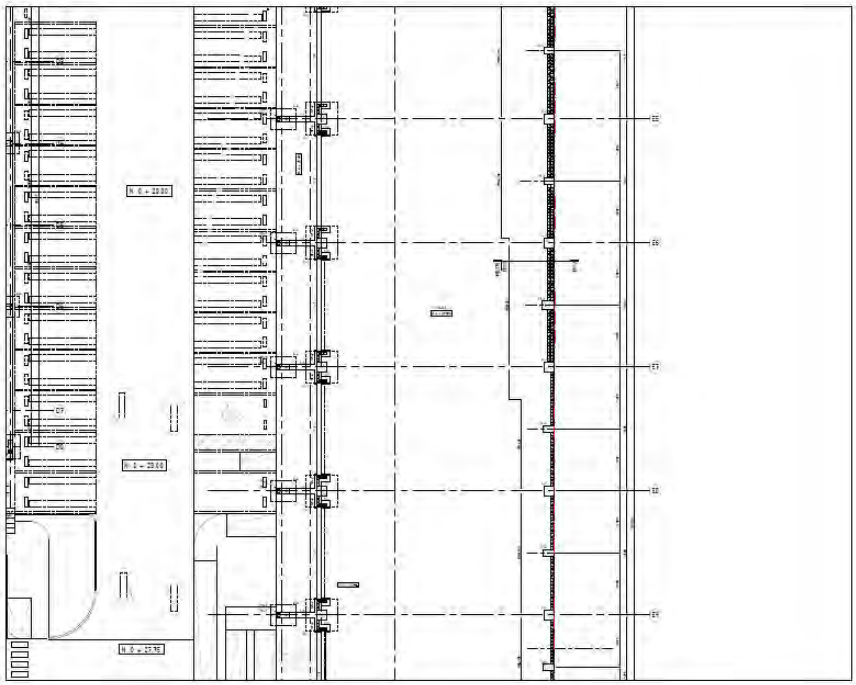
PLANO 15 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



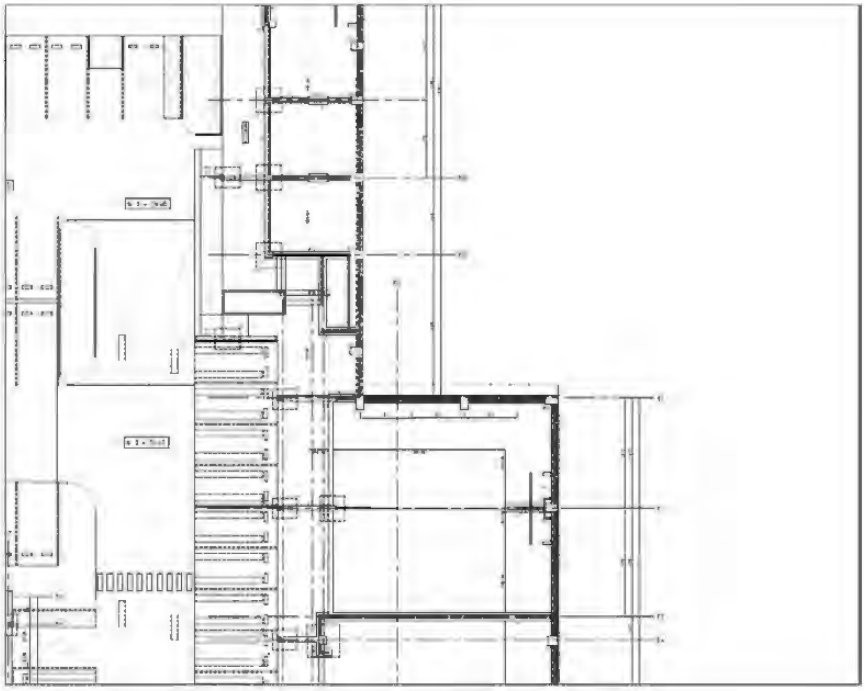
PLANO 16 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



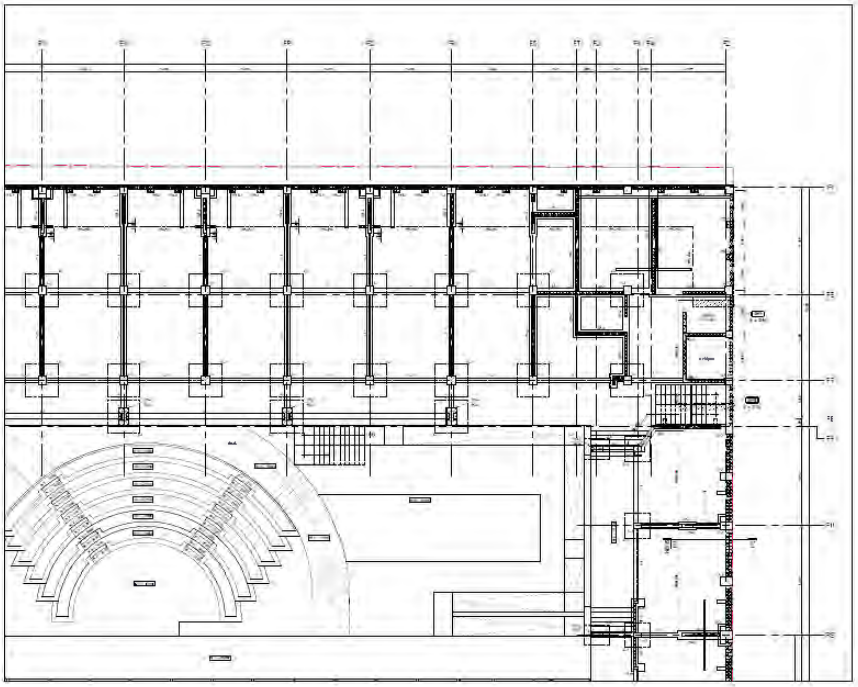
PLANO 17 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



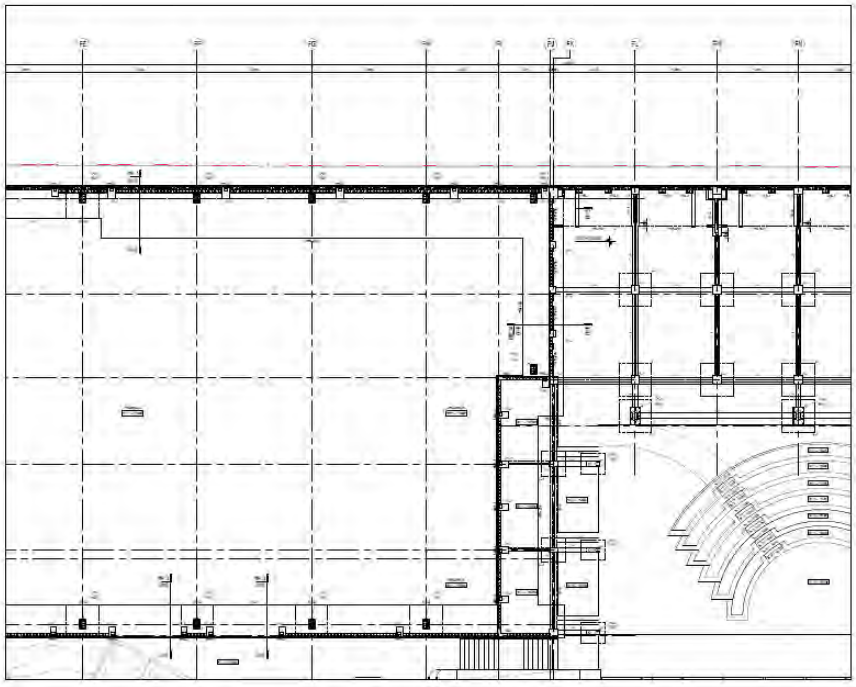
PLANO 18 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



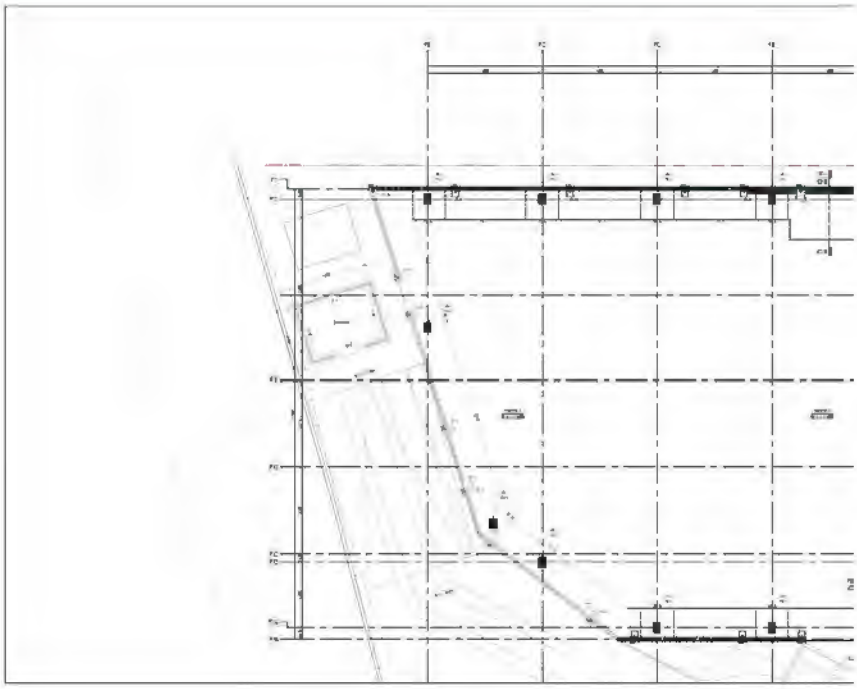
PLANO 19 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



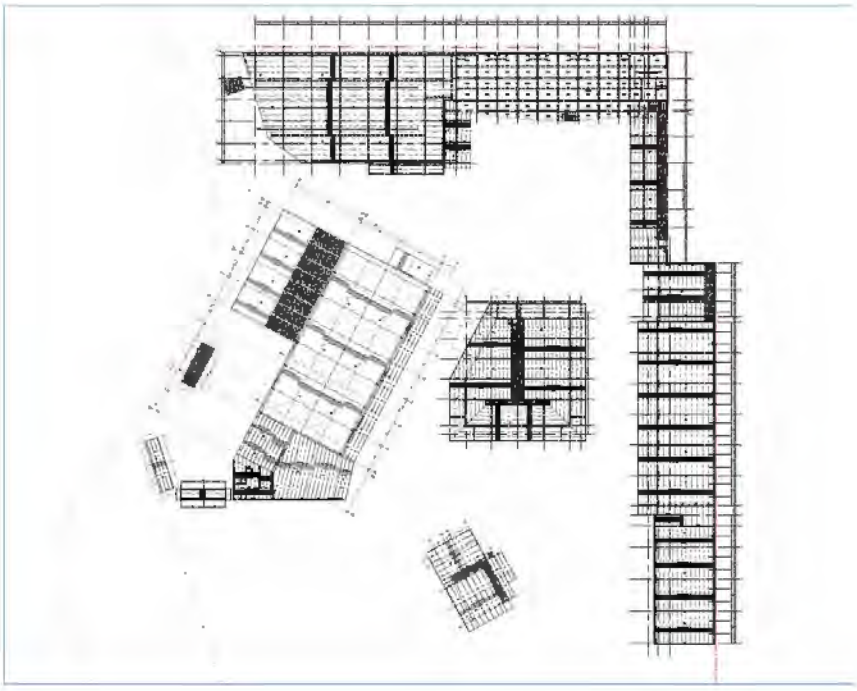
PLANO 20 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



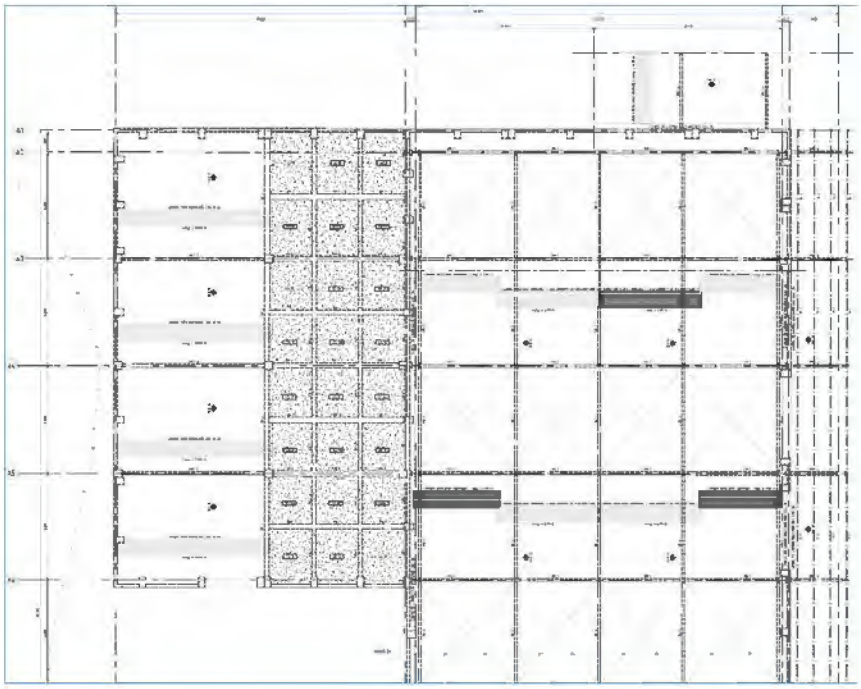
PLANO 21 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



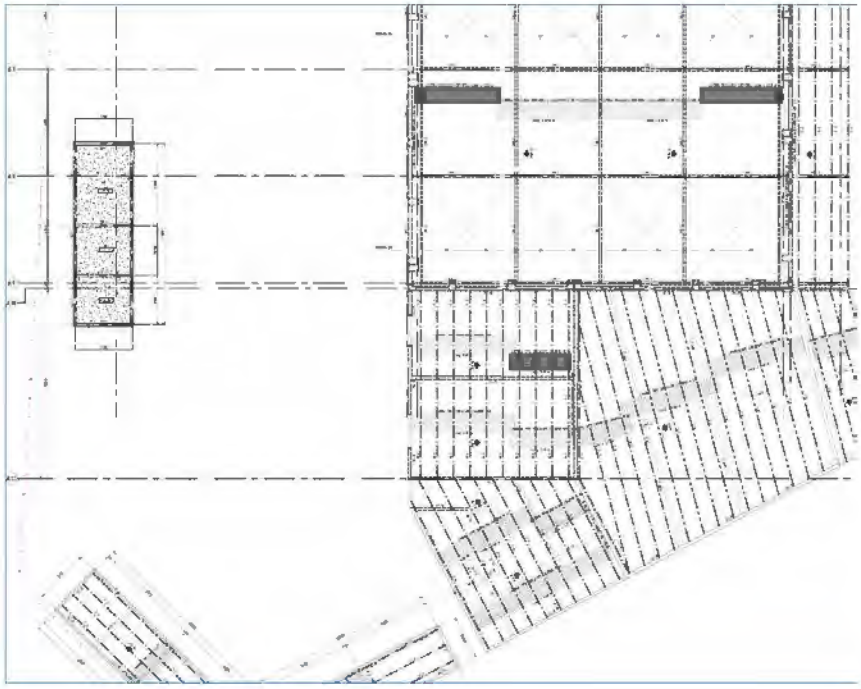
PLANO 22 – PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



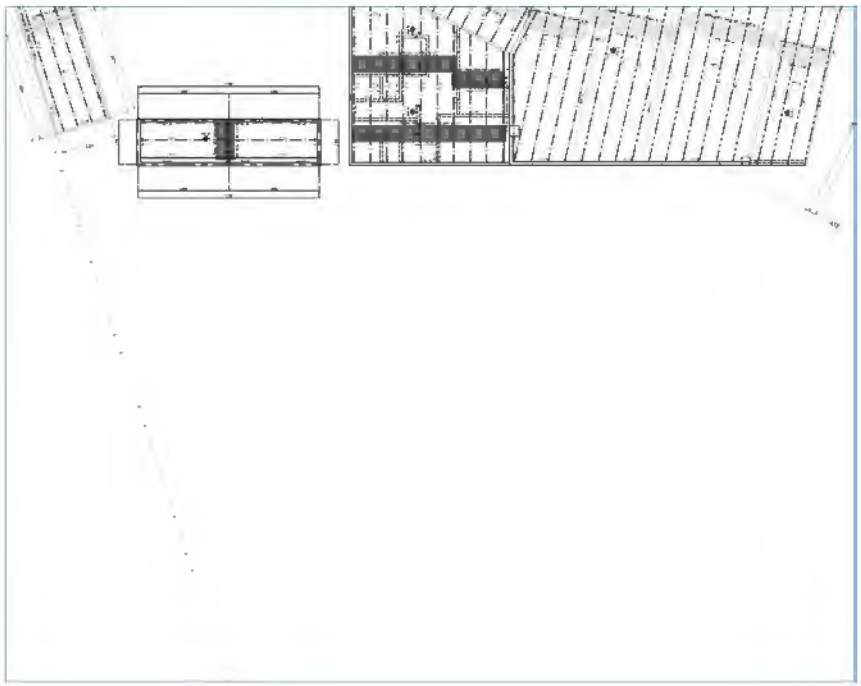
PLANO 23 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO Y ENTREPISO, CONJUNTO



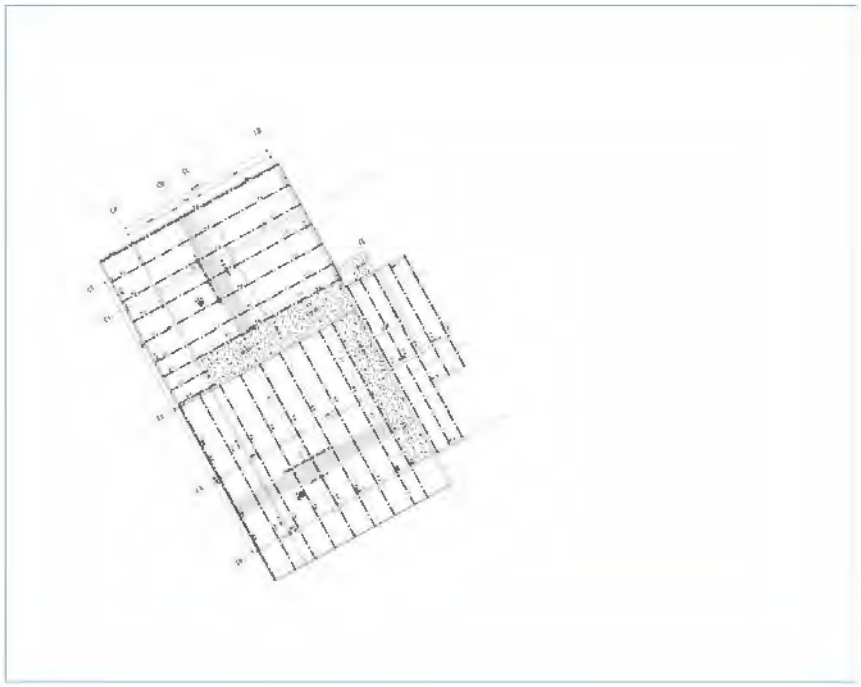
PLANO 24 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



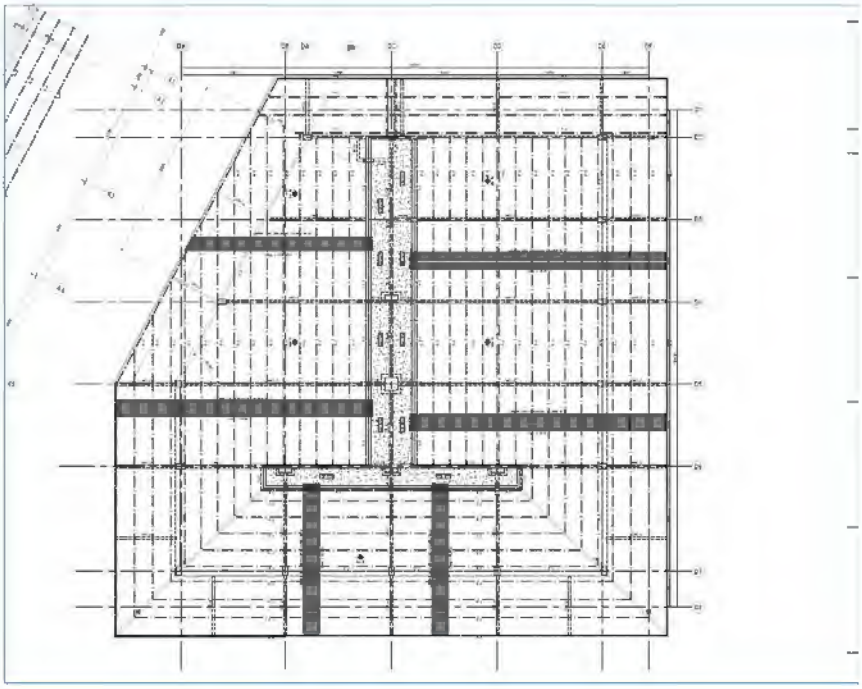
PLANO 25 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



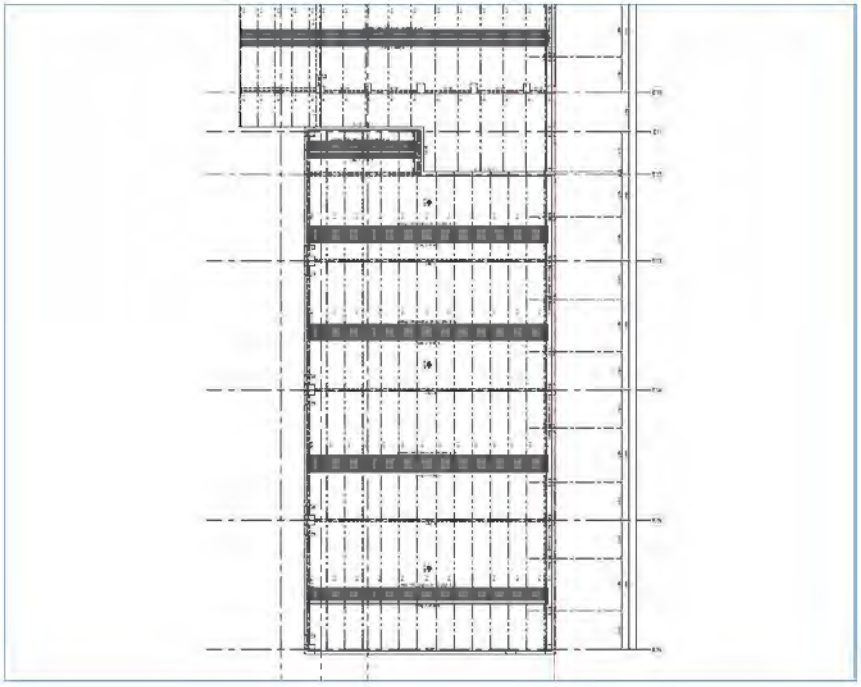
PLANO 26 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



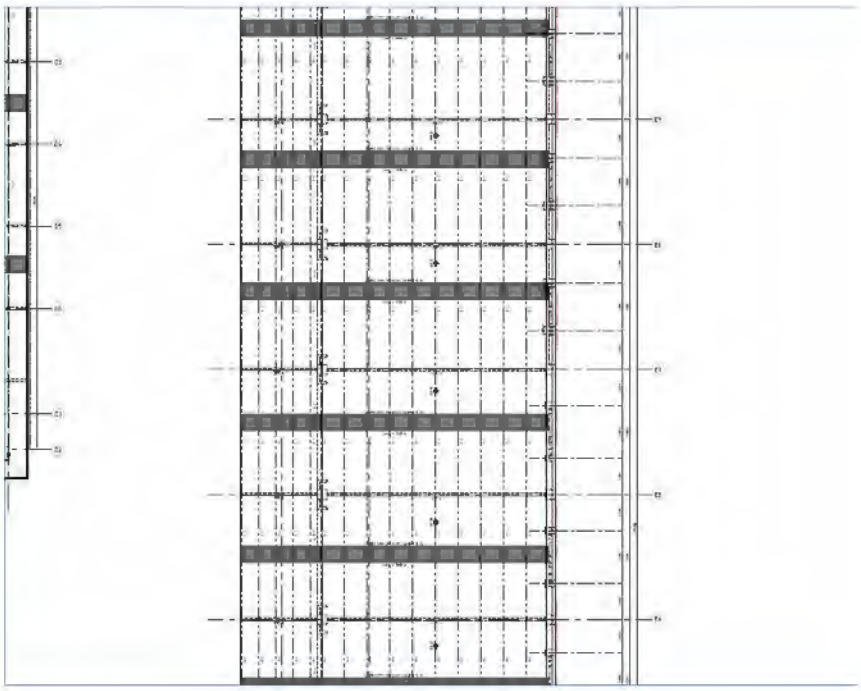
PLANO 27 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



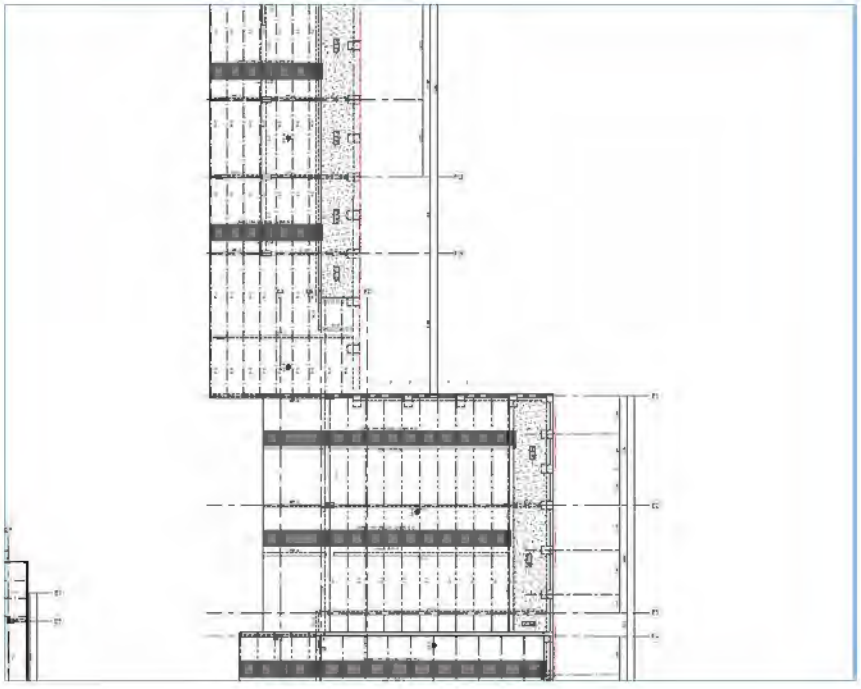
PLANO 28 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



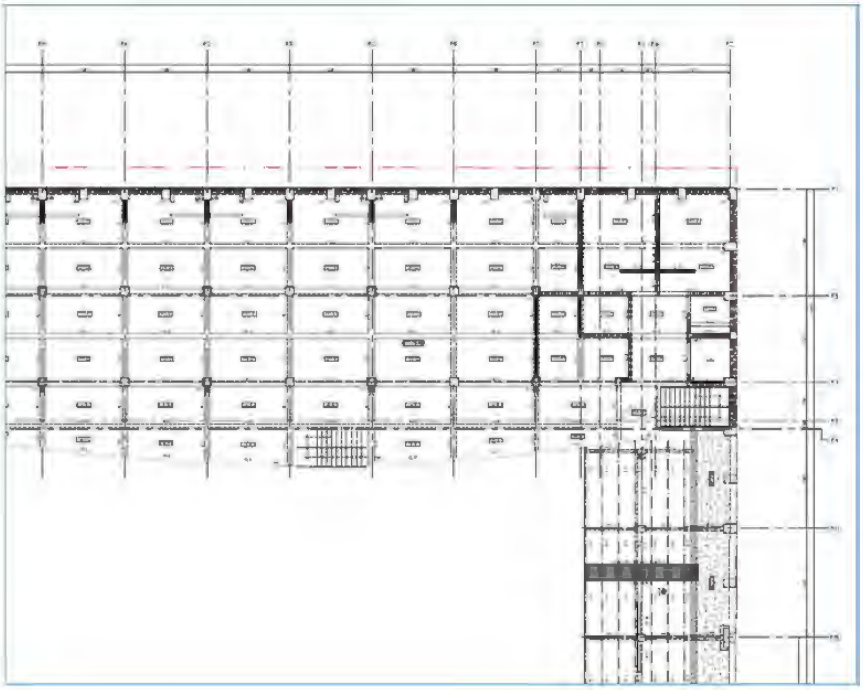
PLANO 29 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



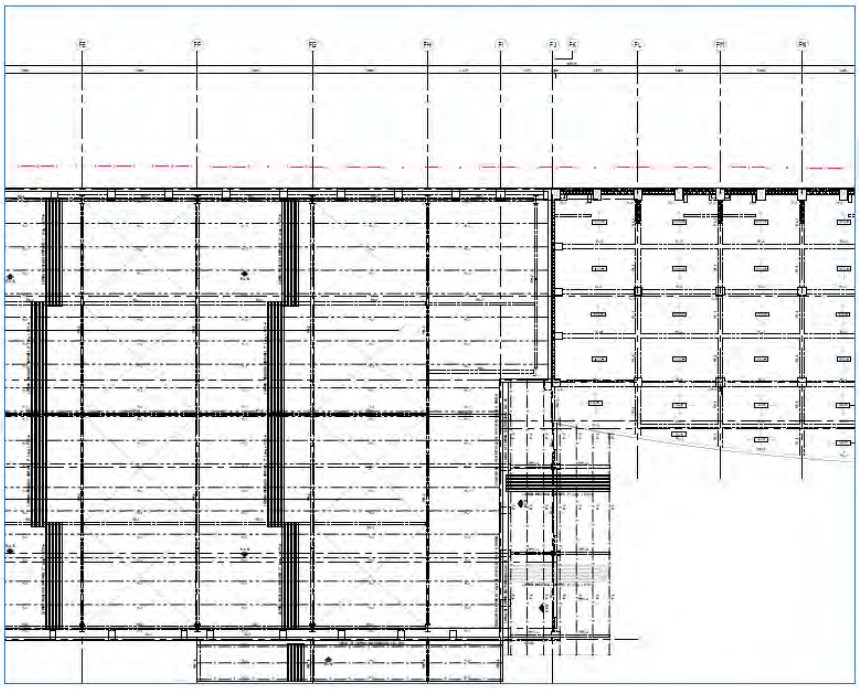
PLANO 30 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



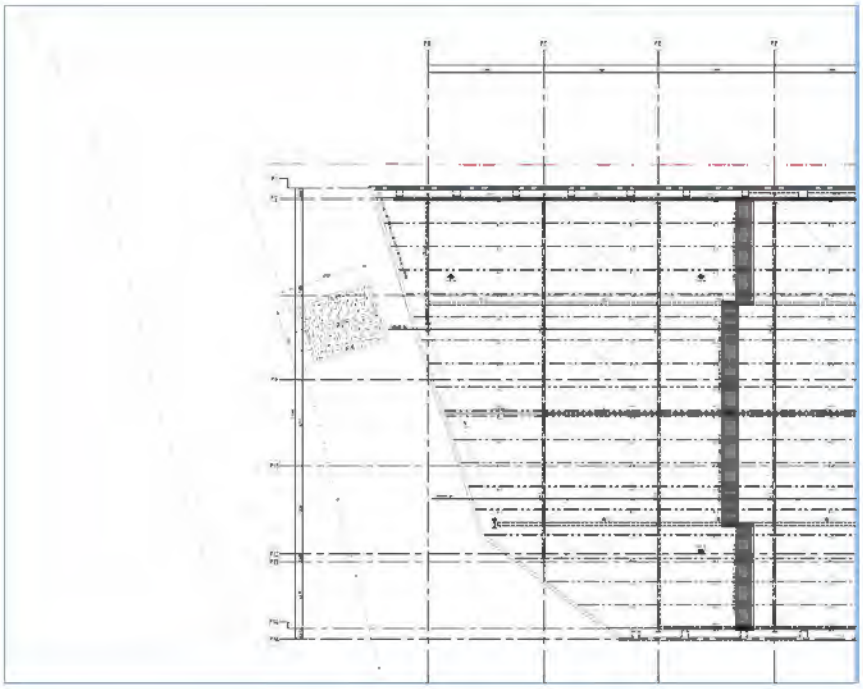
PLANO 31 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



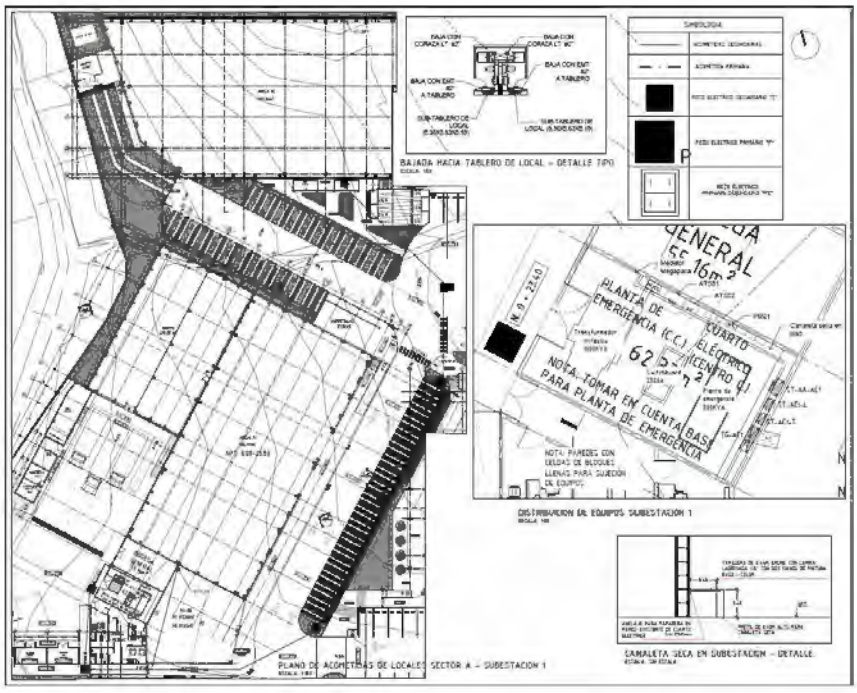
PLANO 32 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



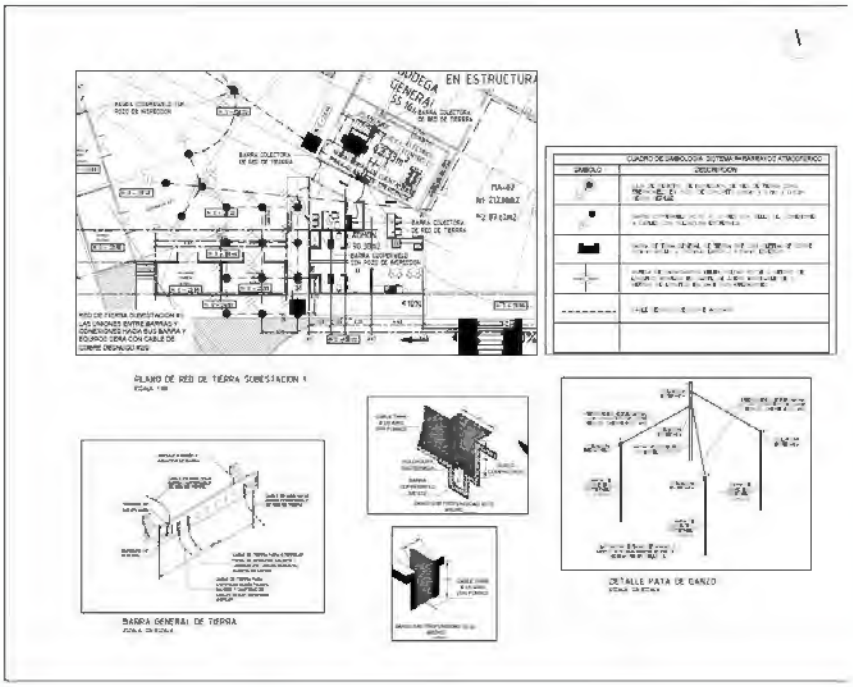
PLANO 33 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



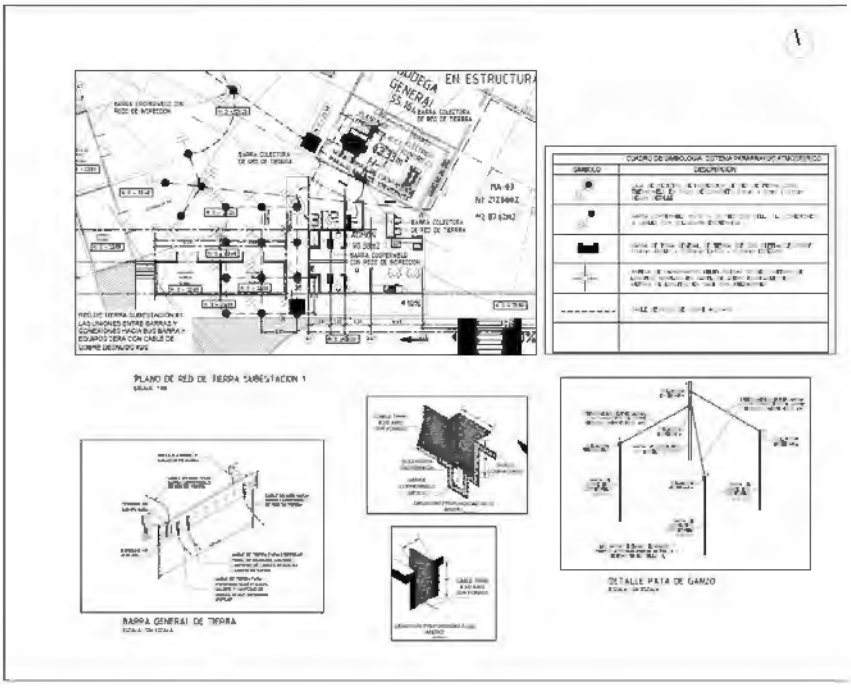
PLANO 34 – PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO



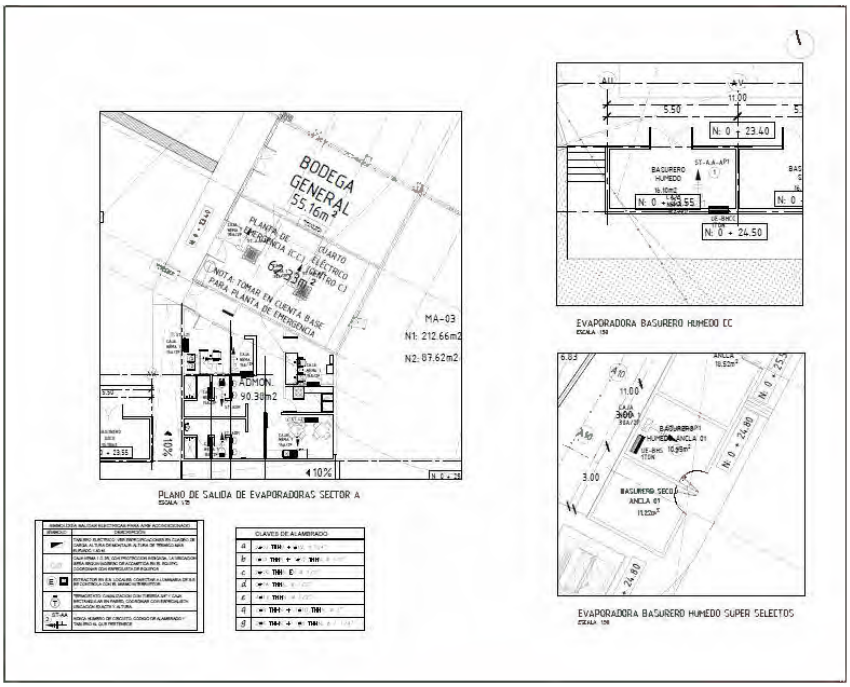
PLANO 35 – DISEÑO ELÉCTRICO (ACOMETIDAS HACIA LOCALES)



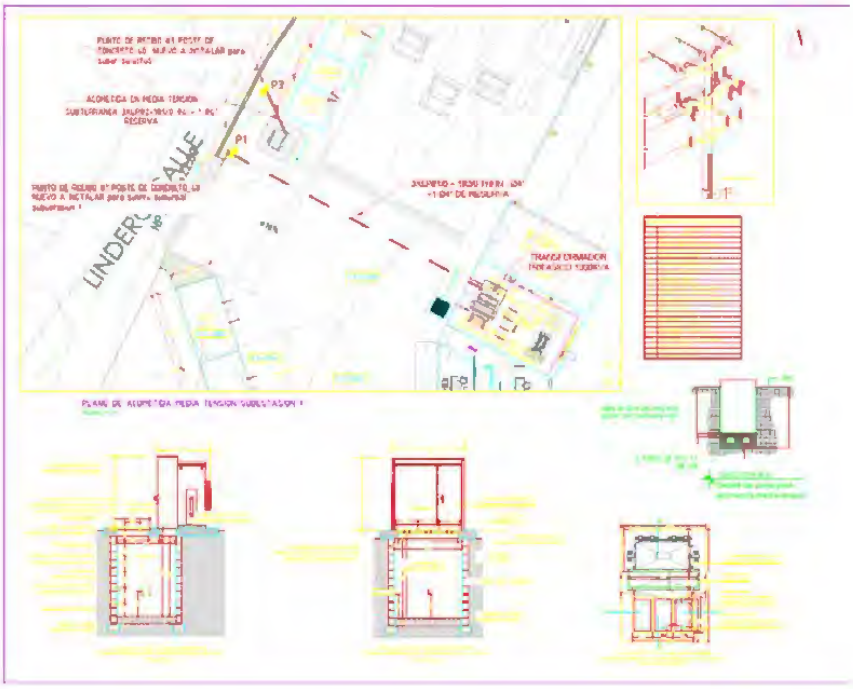
PLANO 36 – DISEÑO ELÉCTRICO (PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA)



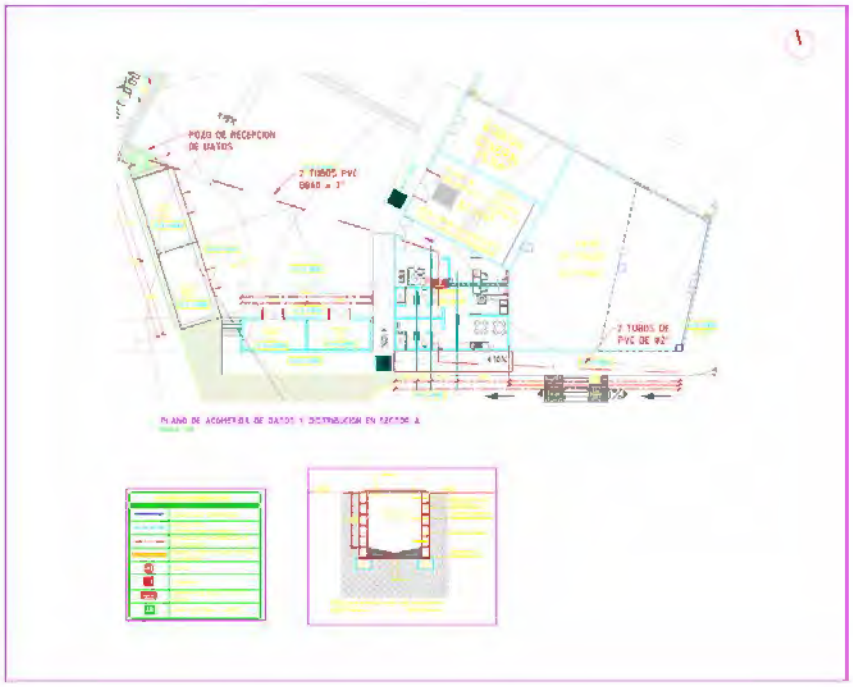
PLANO 37 – DISEÑO ELÉCTRICO (RED DE TIERRA)



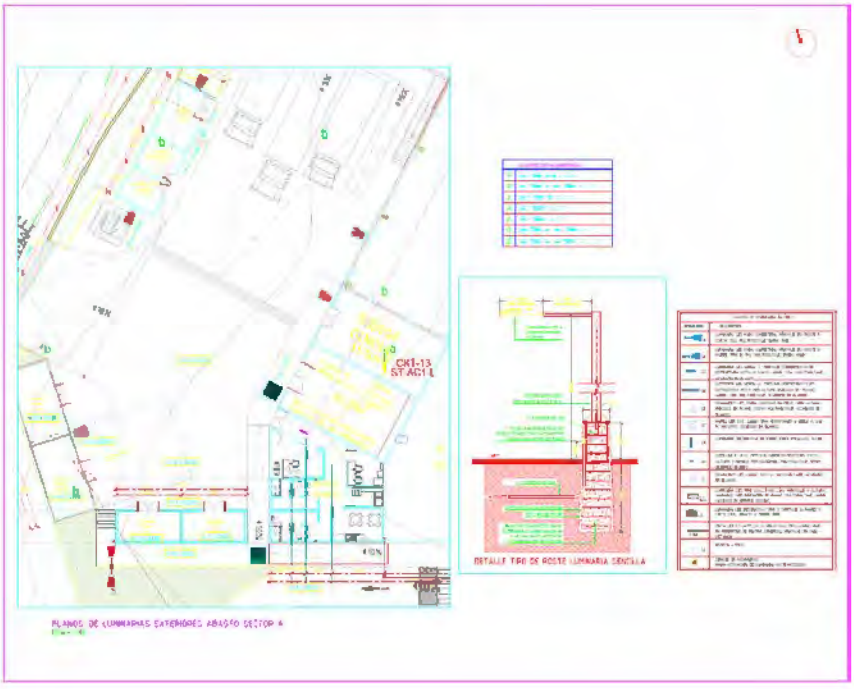
PLANO 38 – DISEÑO ELÉCTRICO (PLANO DE EVAPORADORAS)



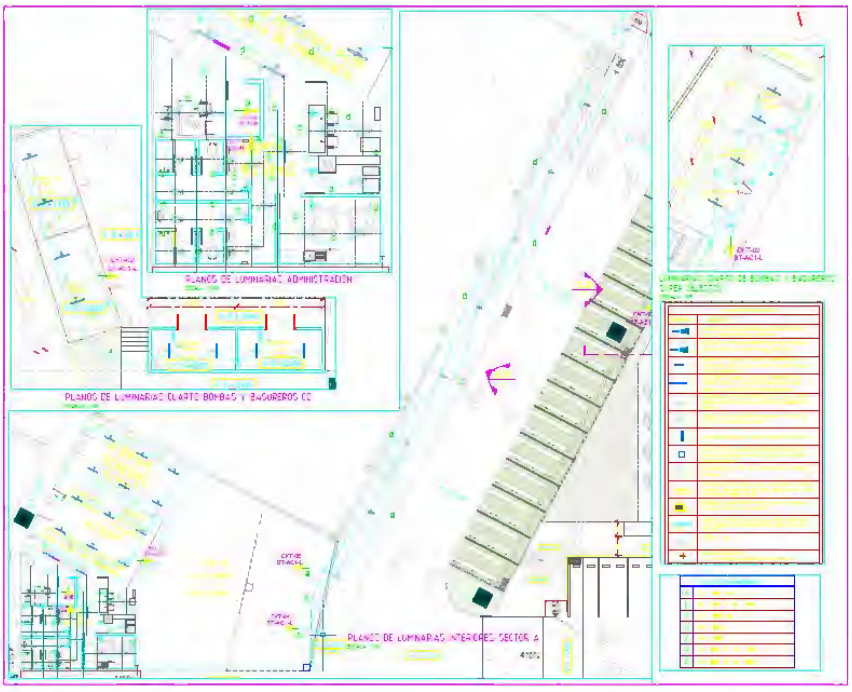
PLANO 39 – DISEÑO ELÉCTRICO (ACOMETIDA MEDIA TENSIÓN)



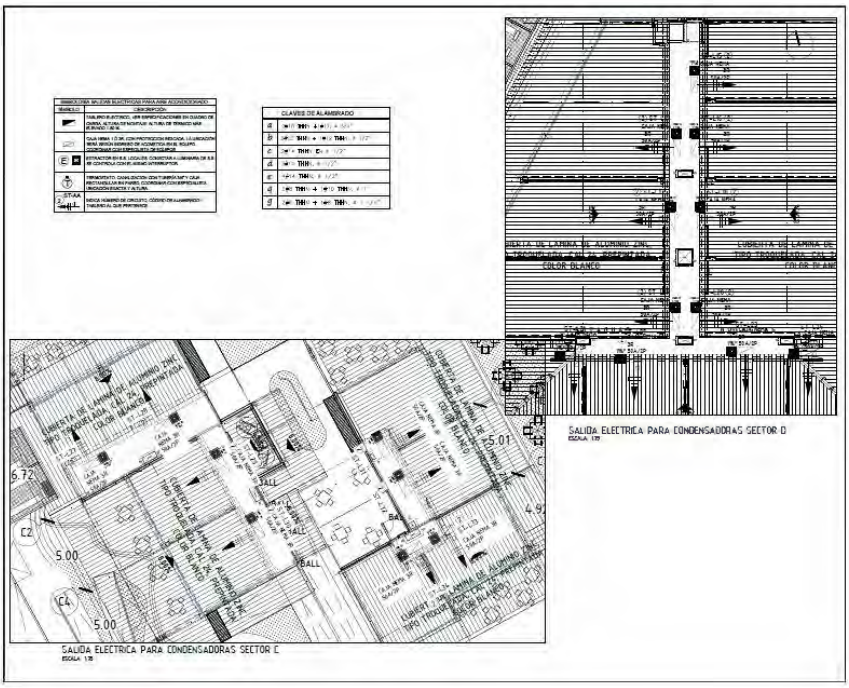
PLANO 40 – DISEÑO ELÉCTRICO (ACOMETIDA SISTEMA DE VOZ Y DATOS)



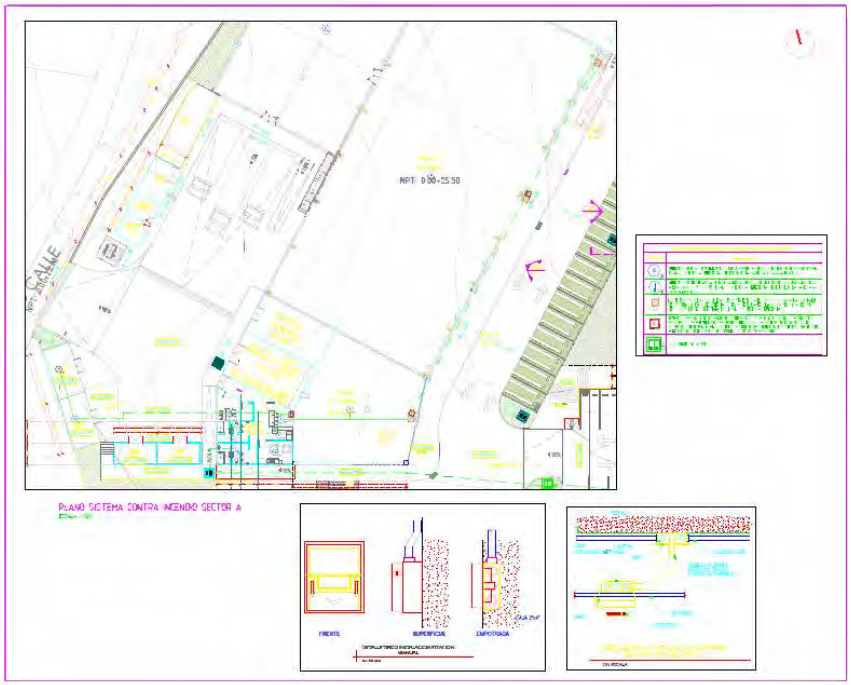
PLANO 41 – DISEÑO ELÉCTRICO (PLANTA DE ILUMINACIÓN DE EXTERIORES)



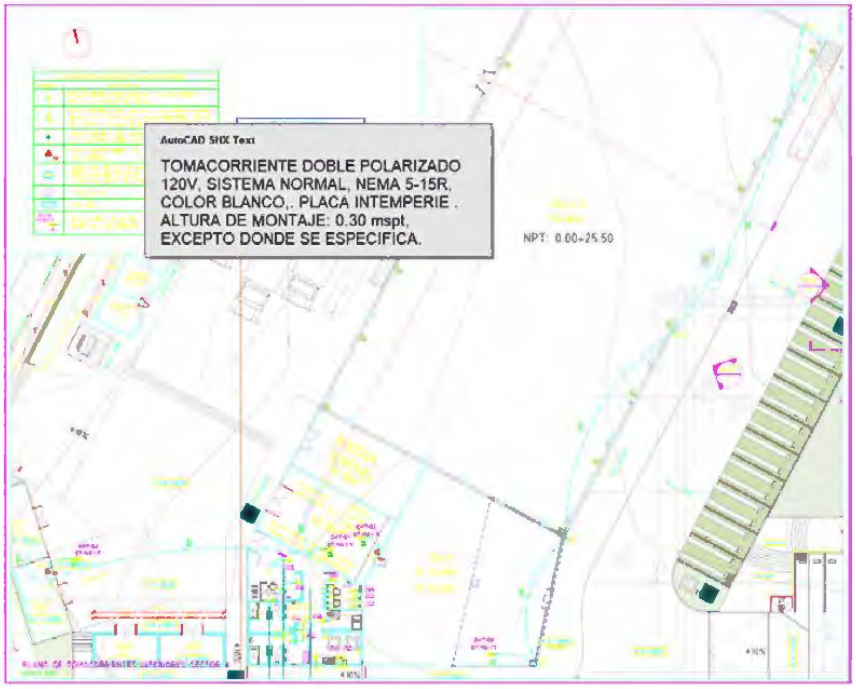
PLANO 42 – DISEÑO ELÉCTRICO (PLANO DE ILUMINACIÓN INTERIOR)



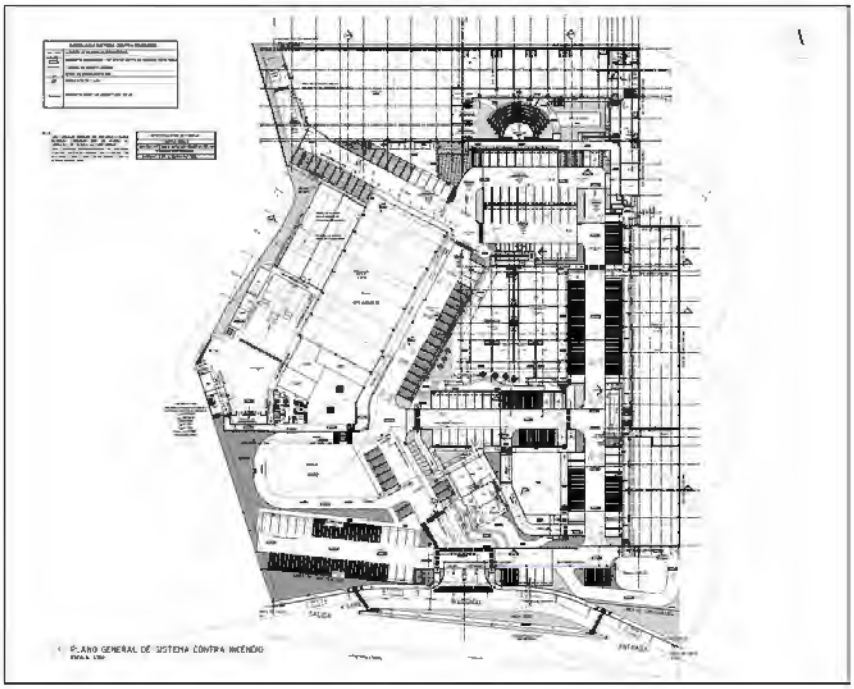
PLANO 43 – DISEÑO ELÉCTRICO (PLANO DE CONDENSADORAS)



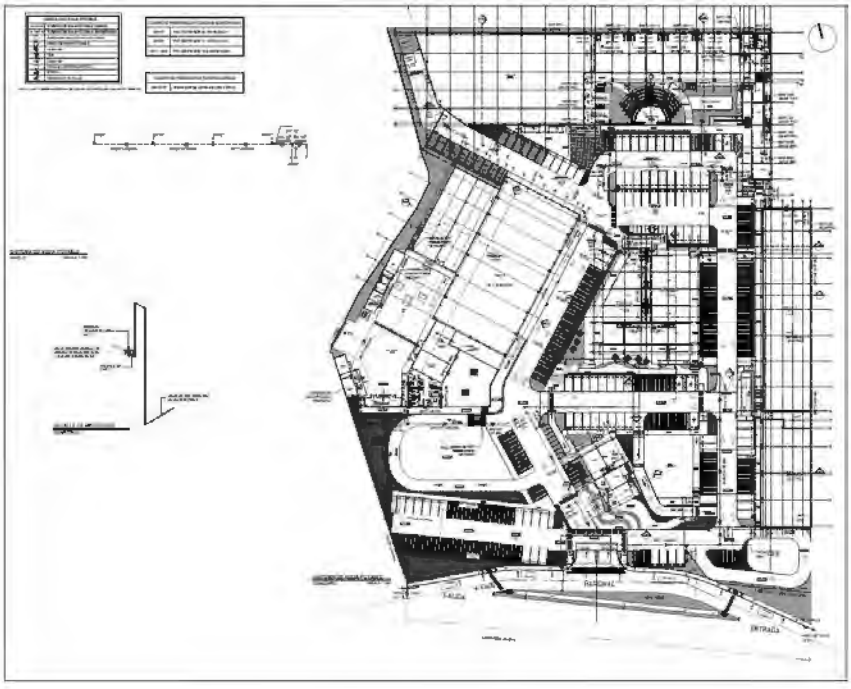
PLANO 44 – DISEÑO ELÉCTRICO (PLANO DE SISTEMA CONTRA INCENDIO)



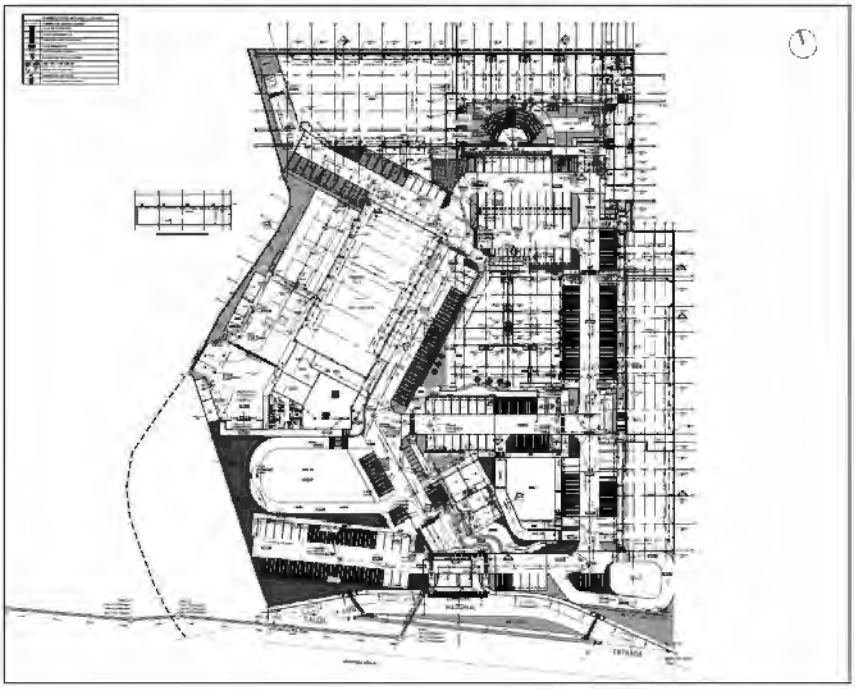
PLANO 45 – DISEÑO ELÉCTRICO (PLANTA DE TOMACORRIENTES)



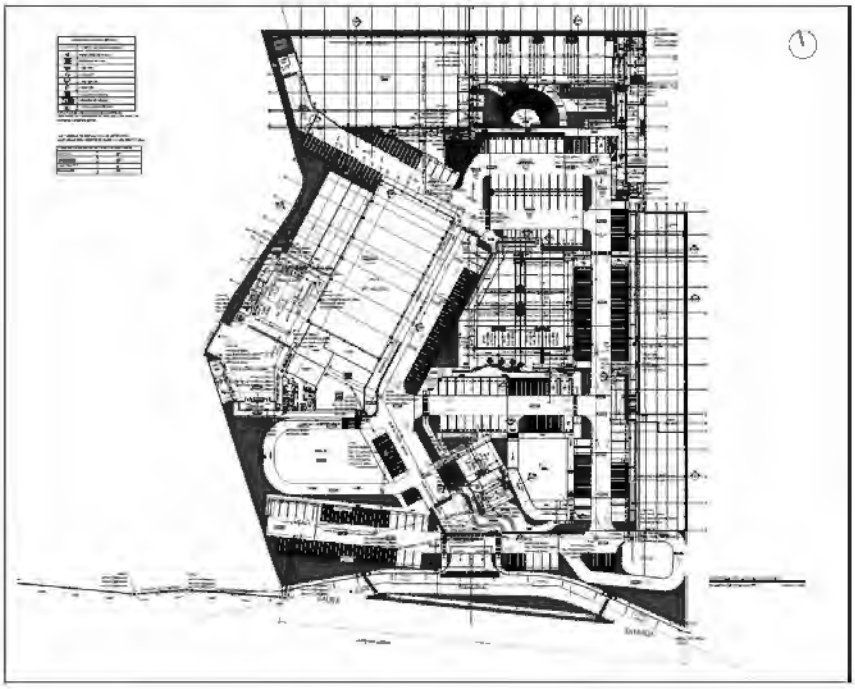
PLANO 46 – DISEÑO HIDRÁULICO (SISTEMA CONTRA INCENDIOS, CONJUNTO)



PLANO 47 – DISEÑO HIDRÁULICO (SISTEMA DE AGUA POTABLE, CONJUNTO)



PLANO 48 – DISEÑO HIDRÁULICO (SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS, CONJUNTO)



PLANO 49 – DISEÑO HIDRÁULICO (SISTEMA DE AGUAS NEGRAS, COJUNTO)

e. Estudio del Impacto Ambiental

La consideración del impacto ambiental en proyectos de construcción es fundamental, pues permite identificar, prevenir y mitigar riesgos inherentes que podrían comprometer la sostenibilidad y salud del ecosistema. El proyecto actual no requiere de un estudio de impacto ambiental, de acuerdo a la autorización emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) en la Resolución MARN-NFA-456-2023-R-547-2023. A pesar de lo anterior, este proyecto sí reconoce el riesgo ambiental desde las etapas iniciales del plan y asegura la protección del medio ambiente, la viabilidad a largo plazo y el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes.

Para este análisis se retoman los considerandos de la resolución del MARN mencionada, entre los cuales se menciona que este proyecto está categorizado con un impacto ambiental potencial leve. De acuerdo a los criterios técnicos, se realizará la compensación ambiental correspondiente con respecto a los 5 árboles afectados que cuentan con DAP (Diámetro a la Altura del Pecho) mayor o igual a 50 centímetros. El MARN emitió el 25 de mayo de 2023 un convenio de compensación ambiental, según la nota MARN-DEC-GEA-NFA456-2023-879-2023. En fecha 15 de junio de 2023, el Fondo de Inversión Ambiental de El Salvador (FIAES) remitió copia de convenio de compensación ambiental suscrito en fecha 7 de junio de 2023, entre el propietario del proyecto y FIAES, por un monto de US$12,914.07. Esto demuestra el compromiso con la mitigación del impacto ambiental para asegurar un desarrollo sostenible y responsable, preservando los recursos naturales y la biodiversidad

Adicionalmente, el proyecto presenta análisis del recurso hídrico de la zona donde se detalla que se tendrá una demanda media diaria de agua de 0.4 (lt/seg) en la etapa de construcción y de 1.27 (lt/seg) en la fase operativa. Con el objetivo de mitigar el uso del recurso hídrico, el proyecto brindará el tratamiento a los 70 m3 de aguas residuales generados por día por medio de planta de tratamiento propia.

Además, dentro de los mitigantes presentados al MARN, se construirán las vías de acceso y circulación al proyecto, sistema de agua potable con cisterna que recolectará y almacenará agua, alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de agua residuales y

sistema de laminación. Esto facilitará una gestión eficaz del recurso hídrico y ayudará en la prevención de la erosión y de inundaciones, contribuyendo a la sostenibilidad del entorno y al beneficio de la comunidad. Esta estrategia asegura no solo la preservación de los ecosistemas locales y el manejo responsable de los recursos hídricos, sino que también garantiza la disponibilidad de agua para las operaciones del proyecto y las necesidades de la población cercana, reforzando el compromiso ambiental y social del desarrollo.

Por tanto, el MARN en la Resolución MARN-NFA-456-2023-R-547-2023 determina la Viabilidad Ambiental de la ejecución del proyecto declarando que esto no exime al proyecto de la obtención de las demás autorizaciones que establecen las leyes. Esta viabilidad permite y busca un equilibrio entre el desarrollo económico de la zona, la preservación del entorno natural y el cumplimiento de las leyes vigentes en el país.

f. Estudio de Suelos

El estudio de suelos estuvo a cargo de la sociedad SUELOS Y MATERIALES, S.A. DE C.V. quienes se dedican a llevar a cabo consultorías en diseño y supervisión de obras, estudios de suelos y control de calidad de materiales. El estudio fue realizado en noviembre de 2021. A continuación, se resumen la metodología implementada y los principales hallazgos del estudio.

Se realizaron 23 sondeos exploratorios, distribuidos como se muestra en el plano de ubicación a continuación.

Se utilizó un equipo de perforación motorizado marca ACKER, modelo AMC-2. Los Contenidos Naturales de Humedad del Suelo oscilan entre 5.70% y 35.50%. Los tipos de suelo encontrados son:

Clasificación	Descripción General
OL	Limo Orgánico con Arena con Finos Plásticos
ML	Limo Arenoso
SM	Arena Limosa

CH	Arcilla Arenoso Inorgánica de Alta Plasticidad
CH	Arcilla con Arena Inorgánica de Alta Plasticidad
CL	Arcilla con Arena Inorgánica de Baja a Media Plasticidad
CL	Arcilla Arenosa Inorgánica de Baja a Media Plasticidad

La resistencia del suelo a la penetración de una Cuchara Muestreadora Estándar varió de 6 a más de 80 Golpes. Los esfuerzos inducidos por la carga impuesta por la estructura en la masa de suelo, no sobrepasen la capacidad de carga admisible del suelo en cualquier punto de esa masa bajo el nivel de apoyo de las fundaciones. Existen zonas conteniendo materia orgánica.

Se recomienda eliminar el suelo plástico en los primeros 2.00 metros medidos a partir del nivel de apoyo de fundaciones y pisos y recompactar con suelo sano granular sin plasticidad, hasta alcanzar al menos el 90% del peso volumétrico seco máximo a la humedad óptima, según Prueba AASHTO T-180. Considerar también una cimentación que permita una rigidez adecuada que absorba los posibles asentamientos diferenciales de tal manera logren un comportamiento unísono de toda la estructura.

g. Resolución de Permiso de Construcción

La resolución del permiso de construcción otorgado por OPAMUR se encuentra en el Anexo 1 Resolución de Permiso de Construcción.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Propiedad del Inmueble

El inmueble a ser desarrollado está asentado bajo la matrícula 30330667-00000 con un área de 21,049.54 metros cuadrados a favor de BAMBU LOURDES SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE – BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada No 06202400032272 emitida en fecha veintidós de febrero del año dos mil veinticuatro a las 12:05:09 horas en el Departamento de La Libertad. La matrícula anterior fue segregada de la matrícula

30227109-00000 con un área de 227,938.63 metros cuadrados ubicada en PORCIÓN #1 – CASA LOMA, FORMA PARTE DE LA HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD – correspondiente a la ubicación geográfica de La Libertad en el asiento 6.

La transferencia del activo al Fondo de Titularización se realizará a título de permuta, por lo que no se suscribirá contrato de promesa de compra-venta. Este contrato será firmado previo a la colocación en bolsa de los valores de titularización.

El inmueble actualmente se encuentra hipotecado, pero dicha situación no imposibilita registralmente su traslado al Fondo o su explotación por parte del Fondo de Titularización. Además, se encuentra libre de derechos de usufructo, uso o habitación. No obstante lo anterior, al momento de transferir el inmueble al Fondo de Titularización, se deberá atender lo previsto en el artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos, es decir, el inmueble deberá encontrarse libre de todo gravamen.

b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble

En este apartado se detalla el estado de los permisos requeridos para el inicio de la obra:

Tipo de Documento	Otorgante	Fecha de Resolución
Notificación de Compensación, Centro Comercial "EL ENCUENTRO LA LIBERTAD"	Lic. Douglas Samuel Lima Beltrán Gerente de Administración Tributaria Municipal	09/06/2023
Resolución Viabilidad Ambiental, Centro Comercial "EL ENCUENTRO LA LIBERTAD"	MARN (MARN-NFA456-R-2023-547-2023)	25/05/2023
Resolución Favorable, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (Expediente VA-05-09-086-2022). Centro Comercial "EL ENCUENTRO LA LIBERTAD"	Arq. María Isaura Arana Quijano Directora Nacional de Patrimonio Cultural	24/01/2023
Factibilidad Energía Eléctrica,	DELSUR Ing. Mónica Mayorga	19/04/2023

FSPC-18,19,20/23, Centro Comercial “EL ENCUENTRO LA LIBERTAD”		
Resolución Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas, Centro Comercial “EL ENCUENTRO LA LIBERTAD”	ASA (RNRH-04-2023) Jorge Antonio Castaneda Cerón Presidente ASA	22/02/2023
Resolución aprobación de Planos Departamento de Bomberos El Salvador, Centro Comercial “EL ENCUENTRO LA LIBERTAD”	Resolución No. PPC-0509-0795-2023 Carlos Antonio Martínez Muñoz	08/05/2023
Dictamen Favorable Ministerio de Trabajo y Previsión Social, Centro Comercial “EL ENCUENTRO LA LIBERTAD”	Registro DSHO-P1113-032023-SSO-SS Arq. Clara Janet Cabrera González Jefe de la Sección de Seguridad Ocupacional	17/03/2023
Dirección General de Caminos, Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, MOPTDGC-12-001-2023	José Alberto Mártir Castro Director General de Caminos MOP	11/05/2023
Estudio de Suelos, Centro Comercial “EL ENCUENTRO LA LIBERTAD”	Suelos y Materiales, S.A. de C.V. Ing. Rosalinda Concepción de Cañas IC-3061	Noviembre 2021
Memoria de Cálculo Sistema de Agua Potable, Aguas Negras, Aguas Lluvias y Sistema Contra Incendios, Centro Comercial EL ENCUENTRO LA LIBERTAD	Villeda & Villeda Ingenieros S.A. de C.V. Ing. Roger Alexander Villeda García IC-4796	19/07/2023
Memoria de Cálculo Estructural, Centro Comercial EL ENCUENTRO LA LIBERTAD	Ing. Wilber Enmanuel Alvarado Cornejo IC-2038	01/06/2023
Permiso de Construcción, Centro Comercial EL ENCUENTRO LA LIBERTAD	OPAMUR Expediente No 0157-23-LL-PC Ing. Mauricio Orellana – Jefe OPAMUR Arq. Mirna Henriquez – Técnico OPAMUR	28/07/2023

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Se adjunta copia de la ficha catastral y de la certificación extractada con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión, a la fecha de este informe, para el terreno con matrícula No 30330667-00000.

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 03422

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

03158007

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 06202400032272

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30330667-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 21,049.5400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCIÓN SEGREGADA DE LA PORCION # 1-CASA LOMA, FORMA PARTE DE LA HACIENDA SANTA EMILIA, LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes : 1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO DE AMERICA CENTRAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***15,237,508 Dólares, equivalentes a 133,328,195 Colones ***, para un Plazo de 240 (Meses), un interés de hip.abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 13/10/2023, con Grado de PRIMERA. Notario NAVAS URIAS, JOSE RENE. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de la Matricula 30330667-00000

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 Susana Ardon, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 12:05:09, del día veintidos de Febrero del año dos mil veinticuatro .-

Derechos: $8.86

Elaborado por: FE DEL CARMEN LIMA DE PRIETO
Registrador Certificador: FE DEL CARMEN LIMA DE PRIETO

Licda. Ana María Monterrosa García
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO

06202400032272 SUSANA ARDON

No. de Transacción
062024010320

Ubicación Catastral

Mapa / Parcela	0509R07-2305	Uso	BALDIO
Area	21049.2481 m2	Perimetro	602.7952 m
Matricula / index / Propietario(s) según SIRyC	(30330667-00000)BAMBU LOURDES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldia			
Dirección	CANTON SAN RAFAEL, NUMERO S/N, LA LIBERTAD, LA LIBERTAD		
Colindantes	0509R07(1463) POLICIA NACIONAL CIVIL DE EL SALVADOR - P.N.C.;0509R07(1464) CHAVEZ PALOMO, MERCEDES EUGENIA;0509U05(50015);0509R06(50056);		
Antecedente Catastral	052023010542_2 en fecha: 22/06/23		
Otros datos	Categoria: 01;R.P: 052022005677 SEGREGACIÓN POR VENTA PRESENTACION 202305021840;		

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

Ing. Antonieta Santillana Luna
Jefe del departamento de Comercialización
Fecha: 21/02/2024 3.32 PM

d. Informe de los Contratos Suscritos

A continuación, se presenta el detalle de los contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha de elaboración del presente informe:

Contrato	Proveedor	Estado
Contrato de Construcción	PRISMA DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V.	Firmado con BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.
Contrato por Administración de Personal por Suma Máxima Garantizada	PRISMA DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V.	Firmado con BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.
Supervisión	DESARROLLADORA BDI, S.A. DE C.V.	Pendiente de suscribir
Administración y Comercialización	BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.	Pendiente de suscribir

A la fecha, no se han suscrito fianzas, seguros y demás documentos por parte de la Titularizadora por cuenta del Fondo de Titularización, dado que este último aún no ha sido constituido. Posterior a la constitución y primera colocación en bolsa, la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización, suscribirá los siguientes documentos:

- Contrato de cesión de derechos del contrato de construcción suscrito actualmente por PRISMA DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V. y BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.
- Contrato de cesión de derechos del contrato de administración suscrito actualmente por PRISMA DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V. y BAMBU LOURDES, S.A. DE C.V.
- Garantía de buena inversión de anticipo, ya sea esta por medio de fianza, pagarés u otros, para garantizar el uso del anticipo de acuerdo al tiempo y forma estipulados previamente.

- Garantía de fiel cumplimiento de contrato, ya sea esta por medio de fianza, pagarés u otros, para garantizar la recepción de la obra a entera satisfacción.
- Garantía de buena obra, ya sea esta por medio de fianzas, pagarés u otros, para garantizar la cobertura de parte del constructor de fallas que le sean imputables de acuerdo al plazo estipulado en contrato.
- Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para mitigar riesgos potenciales del proyecto.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

En el contexto del presente informe, debe entenderse el punto de equilibrio como el porcentaje de ocupación mínimo anual en el cual el proyecto no percibe ni pérdidas ni ganancias; es decir, aquel en el que los ingresos totales son iguales a los gastos totales. Los cálculos para determinar el factor de ocupación de equilibrio se realizan a partir del año 2024, primer año en el que se generan excedentes de acuerdo al modelo proporcionado. El factor de ocupación que resulta es el promedio ponderado de los diferentes tipos de espacios comercializados en el proyecto (anclas, mini anclas y pads, locales y wallshops, y foodcourt y terrazas) A continuación, se detallan los resultados obtenidos por año:

Centro Comercial El Encuentro La Libertad

Factor de Ocupación de Equilibrio por Año (%)

Año	Factor de Ocupación	Año	Factor de Ocupación
2024	96.2%	**2037**	32.4%
2025	82.3%	**2038**	28.9%
2026	77.3%	**2039**	26.2%
2027	72.5%	**2040**	25.8%
2028	67.9%	**2041**	25.8%
2029	63.4%	**2042**	25.8%
2030	59.2%	**2043**	25.7%
2031	55.0%	**2044**	25.7%
2032	51.0%	**2045**	25.6%

2033	47.0%	**2046**	25.6%
2034	43.2%	**2047**	25.6%
2035	39.5%	**2048**	25.5%
2036	35.9%	**2049**	25.5%

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

El factor de ocupación requerido para alcanzar el punto de equilibrio tiene una marcada tendencia decreciente. Esta es impulsada principalmente por el repago del financiamiento bancario y los incrementos proyectados en los ingresos. Es importante resaltar que la ocupación estimada en el modelo financiero es superior a la requerida para el punto de equilibrio; por lo que el nivel de riesgo asumido por los inversionistas se considera razonable.

b. Período de Recuperación de la Inversión

Para el cálculo del período de recuperación de la inversión, también llamado payback, se debe partir del cálculo del flujo libre de caja del proyecto. Este se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$FCF = EBITDA + \Delta Capital\ de\ Trabajo + \Delta CAPEX$$

Al acumular los flujos libres de caja para el inversionista, en el momento en el que pasan de ser flujos acumulados negativos a positivos se dice que se ha recuperado la inversión. A continuación, se presentan los resultados obtenidos:

Centro Comercial El Encuentro La Libertad

FCF del proyecto anual y acumulado (USD)

2024	2025	2026	2027	2028	2029
-$3,189,173	-$95,277	-$177,761	-$219,905	-$221,887	-$224,189
-$3,189,173	-$3,284,450	-$3,462,211	-$3,682,116	-$3,904,002	-$4,128,191

2030	2031	2032	2033	2034	2035
-$227,572	-$231,402	-$236,450	-$242,091	-$249,109	-$257,173
-$4,355,764	-$4,587,166	-$4,823,615	-$5,065,706	-$5,314,816	-$5,571,989

2036	2037	2038	2039	2040	2041

-$266,243	-$276,560	-$288,309	$366,557	$705,712	$721,394
-$5,838,232	-$6,114,793	-$6,403,102	-$6,036,545	-$5,330,834	-$4,609,440

2042	2043	2044	2045	2046	2047
$736,657	$752,226	$768,106	$784,304	$800,825	$817,677
-$3,872,783	-$3,120,557	-$2,352,451	-$1,568,148	-$767,322	$50,355

2048	2049
$834,867	$852,137
$885,221	$1,737,358

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

Para el escenario base se observa un payback de 288 meses, aproximadamente 24 años. En los escenarios optimista y pesimista el payback calculado es de 278 meses (aprox. 23.17 años) y 313 (26.08 años) aproximadamente.

c. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

En el marco del análisis de aspectos financieros se evalúa un escenario optimista y otro pesimista, aparte del escenario base. El escenario base de las proyecciones se define como un escenario conservador. Cabe recalcar que, dada la experiencia del desarrollador, el auge económico de la zona geográfica, y la demanda de centros comerciales de este tipo, el escenario conservador se acerca más al escenario más optimista de la proyección.

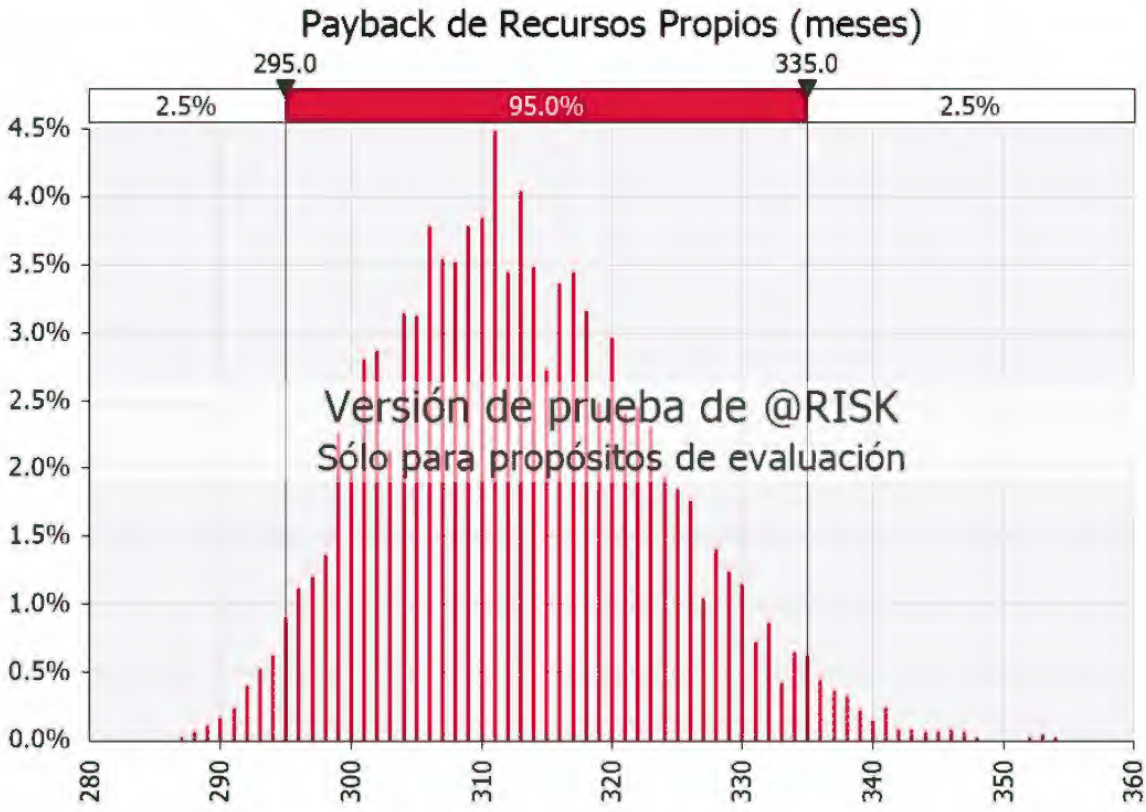
Para el análisis de sensibilidad, se lleva a cabo una evaluación multi escenarios seleccionando variables críticas y definiendo rangos de variabilidad para cada una. El objetivo es incorporar tendencias de variables económicas relevantes como la inflación y las tasas de interés, así como perspectivas geopolíticas que puedan incidir en las proyecciones para hacer análisis de estrés y obtener un perfil de riesgo para el proyecto.

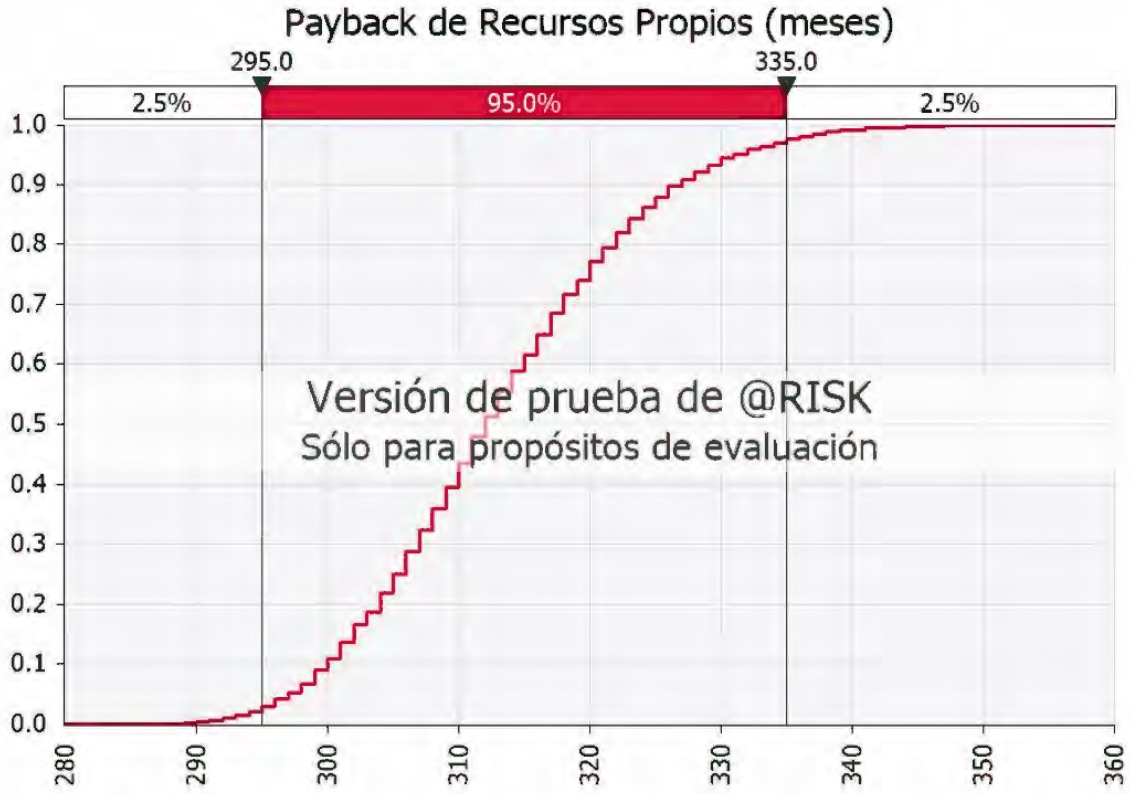
En el cuadro a continuación se muestran las variables críticas y los rangos de variación:

Variable	Mínimo	Base	Máximo
Canon Mensual de Anclas	$8.25	$9.74	$10.00
Canon Mensual de Locales y Wallshops	$21.50	$24.00	$24.50
Canon Mensual de Food Court y Terrazas	$17.00	$19.00	$19.50

Canon Mensual de Mini Anclas y Pads	$14.25	$16.92	$17.25
Crecimiento anual del Canon	0.25%	1.25%	1.50%
Precio por m2 de Foodspots	$2,500.00	$2,800.00	$2,900.00
Precio por m2 de Locales	$2,500.00	$2,800.00	$2,900.00
Precio por m2 de Mini Anclas	$2,000.00	$2,500.00	$2,700.00
Precio por m2 de Pads	$2,000.00	$2,500.00	$2,700.00
Precio por m2 de Wallshops	$2,500.00	$2,800.00	$2,900.00
Tasa de interés del préstamo	7.70%	7.75%	9.00%
Sobrecosto en construcción	-$100,000.00	$0.00	$500,000.00

La simulación de Montecarlo se realizó con apoyo de programas informáticos especializados en este tipo de ejercicios. Se hicieron cinco mil iteraciones en las cuales las variables críticas definidas toman, de forma aleatoria, diferentes valores dentro de los rangos establecidos para cada una. Se utilizó una distribución triangular para cada variable, definiendo máximos y mínimos a partir de los rangos detallados anteriormente. Los valores con mayor probabilidad de ocurrencia para cada una son los que se han considerado para el escenario base de proyecciones. A continuación, se presentan el histograma con el resumen de los datos obtenidos en la simulación:


Payback de Recursos Propios (meses)
295.0
335.0
2.5%
95.0%
2.5%
4.5%
4.0%
3.5%
3.0%
2.5%
2.0%
1.5%
1.0%
0.5%
0.0%
Versión de prueba de @RISK
Sólo para propósitos de evaluación
280
290
300
310
320
330
340
350
360


Payback de Recursos Propios (meses)
295.0
335.0
2.5%
95.0%
2.5%
1.0
0.9
0.8
0.7
0.6
0.5
0.4
0.3
0.2
0.1
0.0
Versión de prueba de @RISK
Sólo para propósitos de evaluación
280
290
300
310
320
330
340
350
360

La muestra analizada consta de 5,000 registros, uno por cada iteración. La distribución de resultados tiene un valor mínimo de 287 meses (aprox. 24 años) y un máximo de 354 meses (aprox. 30 años). La varianza de la muestra es de 107.6, con una asimetría y curtosis de 0.3766 y 2.9411, respectivamente. El valor promedio arrojado por la simulación es de 312.942 meses (aprox. 26 años) con una desviación estándar de 10.371 meses. La mediana es de 312.000 meses (aprox. 26 años), lo cual significa que el 50% de los escenarios simulados tienen un período de repago superior a los 26 años. A continuación, se presenta un resumen con los datos estadísticos más relevantes:

Medidas de Tendencia Central

Media	312.942 meses
Mediana	312.000 meses
Moda	311.000 meses

Medidas de Dispersión

Varianza	107.6
Desviación Estándar	10.371
Mínimo	287.000 meses
Máximo	354.000 meses

Características de la Distribución

Curtosis	2.9411
Asimetría	0.3766
Cuartil 1	306.000 meses
Cuartil 2	312.000 meses
Cuartil 3	320.000 meses

En conclusión, la distribución de resultados muestra una dispersión y variabilidad considerables. El resultado del análisis de sensibilidad es un payback promedio de 26 años.

d. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

La inversión necesaria para el desarrollo del Centro Comercial El Encuentro La Libertad se ha estimado en $16,000,000 USD. Este monto incluye todas las partidas de costo relacionadas con la ejecución del proyecto, desde su construcción hasta su puesta en marcha. Las partidas incluyen, pero no se limitan a, la adquisición de terreno, planos y permisos de construcción, costos de edificación (obra civil, mano de obra y equipamiento), costos del Fondo de Titularización, gastos financieros y otros que sean necesarios para la operación del centro comercial.

A continuación, se incluye el detalle de los costos incluidos en el monto de la inversión:

Partidas de Costo	Monto
Terreno	$2,905,000
Planos y Diseños	$208,798
Permisos	$205,063
Edificaciones e Infraestructura	$11,856,532
Gastos Financieros Capitalizables	$384,191
Capital de Trabajo	$440,417
Total	**$16,000,000**

e. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

No se tienen subcontratos suscritos actualmente para el Centro Comercial El Encuentro.

f. Programa de la Obra y Plan de Inversión

El proyecto tiene una duración estimada de construcción de once meses, iniciando en septiembre de 2023 y concluyendo el proceso en julio de 2024. A continuación, se presenta el detalle del programa de ejecución de obra por mes:

	sep-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24
Inversión Mensual	$1,399,163	$554,741	$627,487	$1,093,712	$919,997
Acumulado	$1,399,163	$1,953,903	$2,581,390	$3,675,103	$4,595,100

	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24
Inversión Mensual	$1,470,280	$1,829,767	$1,166,777	$1,306,649	$774,909
Acumulado	$6,065,380	$7,895,147	$9,061,924	$10,368,573	$11,143,482

	jul-24
Inversión Mensual	$713,050
Acumulado	$11,856,532

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por BAMBU LOURDES S.A. DE C.V.

g. Proyecciones de Ventas

Dentro del escenario base contemplado en las proyecciones financieras se considera la venta de espacios de tipo: mini anclas, foodspot, locales, wallshops y pads. En total se ha proyectado una venta de aproximadamente 1,541.82 m^2, lo cual es equivalente a aproximadamente 25% del área útil total del centro comercial.

A continuación, se presenta el detalle de supuestos considerados en la venta de los espacios mencionados:

Tipo	Precio M2	M2	Ingreso por Venta
Foodspot	$2,800	213.54	$597,912.00
Local	$2,800	942.78	$2,639,775.60
Mini Ancla	$2,500	144.31	$360,777.50
Pad	$2,500	172.61	$431,531.25
Wallshop	$2,800	68.58	$192,010.00
Total	**$2,738**	**1,541.82**	**$4,222,006.35**

Se ha considerado un porcentaje de desgrave del 70% que se amortiza directamente al saldo de capital adeudado del préstamo bancario al momento de la venta.

h. Proyecciones de Ingresos

Los ingresos recurrentes del proyecto provienen de los arrendamientos de los diferentes tipos de locales comerciales, así como de las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes. Los ingresos se calculan tomando como base los cánones por metro

cuadrado pactados con cada arrendatario y las cuotas de mantenimiento correspondientes (CAM). A continuación, se presenta un detalle de los cánones por metro cuadrado promedio por tipo de local, las cuotas de mantenimiento y los ingresos totales correspondientes a una ocupación teórica de 100%:

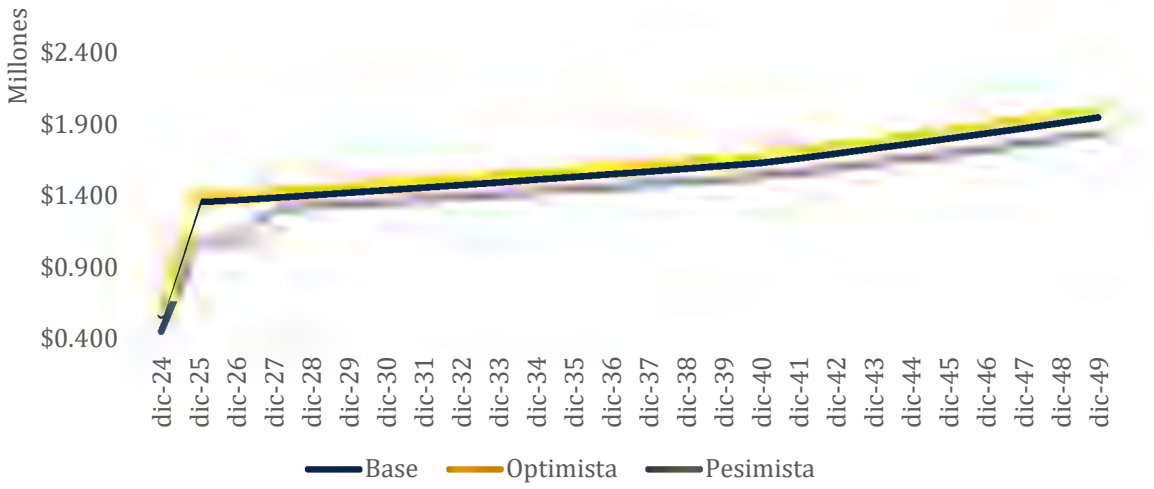
Tipo de Espacio	Área (M2)	Cánon ($/M2)	CAM ($/M2)	Ingreso Mensual Total	Ingreso Anual Total
Anclas	2,969.46	$9.74	$3.68	$39,850	$478,202
Locales y Wallshops	839.94	$24.00	$5.25	$24,568	$294,818
Food Court y Terrazas	545.92	$19.00	$3.84	$12,469	$149,626
Mini Anclas y Pads	1,816.64	$16.92	$5.08	$39,966	$479,594
Total	**6,171.95**			**$116,853**	**$1,402,240**

Para las proyecciones financieras se ha considerado una tasa de crecimiento de los cánones mensuales por metro cuadrado de 1.30% anual, a partir del segundo año de operaciones del centro comercial.

En los diferentes escenarios de la proyección la sensibilización de los ingresos se hace sobre la base del factor de ocupación considerado. El escenario conservador considera que el factor de ocupación se mantiene en 98%. Este dato se obtiene a partir de los datos de comercialización ya contratada y actualizada a la fecha de realización de este informe. El escenario optimista considera una total ocupación de los locales comerciales para el cálculo de ingresos. Por otra parte, el escenario pesimista aplica un ajuste negativo de 20% a los factores considerados en el escenario base.

Comparación de escenarios

Teniendo en cuenta los escenarios descritos previamente, se observan los siguientes resultados en cuanto a las proyecciones de ingresos durante el horizonte de proyección:



i. Proyecciones de Costos y Gastos

En las proyecciones financieras se han incorporado costos y gastos asociados con la operación del centro comercial incluyendo: costo de construcción del proyecto, gastos de mantenimiento, gastos de administración, gastos de operación y gastos asociados al proceso de titularización. Los parámetros asociados a los gastos se mantienen constantes en los distintos escenarios modelados dado que se cuenta con ofertas de proveedores que ya delimitan términos y condiciones de los servicios que serán contratados. A continuación, se presenta el detalle de los gastos asociados al proceso de titularización:

Gastos iniciales del Fondo	Costo	Frecuencia	Comentario
Titularización RICORP			
Comisión por Estructuración	0.47%	1 vez	Sobre Valor del Proyecto
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	$12,000	Año 1	Costo aproximado
Costos Directos Fondo de Titularización			
Representante de Tenedores	$10,000	Año 1	Costo aproximado
Perito valuador de los activos	$2,500		Costo aproximado
Costos Legales y Otros			
Servicios Legales y Notariales	$7,500	1 vez	
Inscripción Emisión en BVES	$1,145	1 vez	
Comisiones Puesto de Bolsa			
Inscripción Emisión por la Casa Corredora	$1,000	1 vez	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
BVES (Colocación en el Mercado Primario)	0.14125%	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores			
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	1 vez	Sobre el monto colocado
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	1 vez	Sobre monto colocado
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez	Sobre el monto colocado

Gastos recurrentes del Fondo	Tarifa		Comentario
Titularización RICORP			
Comisión por Admón. durante Construcción	0.85%		Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo	$2,150		
Máximo	$2,150		
Comisión por Admón durante Operación	0.85%		Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo	$2,150		
Máximo	$2,150		
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	$12,000		Costo aproximado
Costos Directos Fondo de Titularización			
Representante de Tenedores	$10,000		Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	$5,000		Costo aproximado
Perito valuador de los activos	$2,500	-	Costo aproximado
Costos Legales y Otros			
Legalizacion de Libros	$75		Costo aproximado
Papeleria y otros Gastos	$500		Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa			
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%	-	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
BVES (Colocación en el Mercado Primario)	0.14125%	-	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores			

Adicionalmente, se presenta la tendencia anual de los egresos del proyecto. Cabe mencionar que en el año 2024 se incluye el costo de ventas correspondiente a la porción de área útil vendida según el modelo:

dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29
$3,698,433	$1,125,165	$1,100,274	$1,075,896	$1,049,708	$1,020,520

dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34	dic-35
$989,126	$954,305	$916,816	$875,401	$830,781	$782,050

dic-36	dic-37	dic-38	dic-39	dic-40	dic-41
$728,688	$670,536	$607,314	$553,806	$555,050	$565,022

dic-42	dic-43	dic-44	dic-45	dic-46	dic-47
$575,129	$585,438	$595,953	$606,678	$617,618	$628,776

dic-48	dic-49
$640,158	$652,143

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

j. Flujos de Inversión y Rentabilidad

A continuación se presenta el flujo de caja libre de los inversionistas por año, detallado por escenario:

	Pesimista	Base	Optimista
dic-24	-$3,303,891	-$3,189,173	-$3,173,031
dic-25	-$279,390	-$95,277	-$66,344
dic-26	-$361,995	-$177,761	-$148,491
dic-27	-$258,712	-$219,905	-$191,633
dic-28	-$273,411	-$221,887	-$193,262
dic-29	-$276,358	-$224,189	-$195,206
dic-30	-$280,393	-$227,572	-$198,227
dic-31	-$284,884	-$231,402	-$201,690
dic-32	-$290,599	-$236,450	-$206,366
dic-33	-$296,918	-$242,091	-$211,632
dic-34	-$304,621	-$249,109	-$218,269

dic-35	-$313,101	-$257,173	-$226,101
dic-36	-$323,152	-$266,243	-$234,634
dic-37	-$334,180	-$276,560	-$244,558
dic-38	-$346,649	-$288,309	-$255,911
dic-39	$307,487	$366,557	$399,355
dic-40	$646,186	$705,712	$738,905
dic-41	$660,371	$721,394	$755,296
dic-42	$674,413	$736,657	$771,237
dic-43	$688,737	$752,226	$787,497
dic-44	$703,347	$768,106	$804,083
dic-45	$718,250	$784,304	$821,000
dic-46	$733,450	$800,825	$838,256
dic-47	$748,955	$817,677	$855,857
dic-48	$764,769	$834,867	$873,809
dic-49	$780,638	$852,137	$891,859
TIR	8.50%	9.40%	9.76%

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

El WACC (Weighted Average Cost of Capital) es un indicador financiero que representa el costo promedio ponderado de capital de una empresa. Se combina el costo de financiamiento de la deuda y el costo de financiamiento de los aportes de capital, ponderándolos con base a los pesos de cada fuente en el fondeo total de la empresa. La estimación del WACC se utiliza para evaluar la rentabilidad de una inversión en relación al costo de oportunidad del capital. Una inversión se considera atractiva si su tasa interna de retorno (TIR) es mayor al WACC. A continuación, se presenta el cálculo utilizado para obtener el WACC del proyecto:

$$WACC = \frac{E}{D+E}K_E + \frac{D}{D+E}K_D$$

Variable	Valor
Tasa impositiva a los Dividendos	5.00%
Beta desapalancado	0.34

Prima por Riesgo País	5.73%
Prima por Riesgo de Mercado	4.60%
Tasa Libre de Riesgo	4.45%
Costo de Capital (K_E)	**13.72%**

Variable	Valor
Costo de Capital (K_E)	13.72%
Patrimonio	$4,570,000
Deuda	$11,430,000
Costo de la Deuda	7.75%
WACC	**9.26%**

Los datos de prima por riesgo país, prima por riesgo de mercado y beta desapalancado para la industria de desarrollos de bienes raíces fueron obtenidos de bases de datos publicadas a cierre de enero 2024 por la NYU Stern School of Business. Asimismo, se obtuvieron datos de las cotizaciones al cierre de enero de 2024 para el Eurobono SV 2050 y los Bonos de Tesoro de Estados Unidos a 30 años.

La información relativa a la estructura de financiamiento del proyecto se obtuvo de información proporcionada por Ricorp Titularizadora y el costo del financiamiento se fijó de acuerdo a términos y condiciones proporcionado por BAMBU LOURDES de línea de crédito contratada actualmente.

k. Avalúo de los Inmuebles

El proyecto será desarrollado en un inmueble con área total de 21,049.54 m^2. A continuación se expone el resultado del informe de avalúo:

- Se presentó informe de avalúo con fecha 19 de enero de 2024 para el inmueble con matrícula 30330667-00000, elaborado por el Ing. Luis Roberto Guifarro con número de inscripción PV-152/2007 y número de asiento registral PV-0112-2011. El avalúo otorga un valor de mercado de $15,175,392.31 USD.

l. Lineamientos para el Financiamiento

La obtención de financiamiento de parte de los Fondos de Titularización de Inmuebles está considerado y delimitado en la regulación vigente aplicable a estos vehículos de financiamiento. Actualmente, BAMBU LOURDES S.A. DE C.V. tiene aprobada una línea de crédito con el Banco de América Central, S.A. por un monto de $11,428,000 a una tasa de interés nominal de 7.75%.

7. CONCLUSIÓN

El desarrollo del "Centro Comercial El Encuentro La Libertad" ha sido analizado desde diversas perspectivas para conformar su perfil integral de riesgo, con el fin de evaluar la viabilidad técnica y económica del proyecto. Este informe considera aspectos financieros, legales, de mercado, de riesgo y técnicos.

Tras analizar los factores de riesgo y realizar pruebas de sensibilidad sobre las proyecciones financieras, se concluye que el proyecto es viable y factible. El análisis financiero revela que la tasa interna de retorno supera el costo promedio ponderado del capital en el escenario base, lo que indica que la inversión podría ser atractiva para los inversionistas, considerando el costo de oportunidad.

Los resultados de las 5,000 iteraciones de la simulación de Montecarlo indican una variabilidad considerable en el período de recuperación de la inversión para los diferentes escenarios propuestos. El punto de recuperación sensibilizado se sitúa entre los 25 y 28 años, aproximadamente, con un nivel de confianza del 95%. Un plazo dentro de este intervalo permitiría asegurar, con una certeza razonable, la viabilidad económica y financiera del proyecto, así como la recuperación del capital invertido por los inversionistas.

San Salvador, 08 de marzo de 2024

Msc. Ana Marcela López Torres

Lic. Eduardo René Cardona Cortez

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas del día uno de marzo de dos mil veinticuatro. Ante mí **JOSÉ RENÉ NAVAS URÍAS**, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **CARLOS RAMÓN FIGUEROA GONZÁLEZ,** quien es de cincuenta y cuatro años de edad, administrador, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero cero tres dos dos ocho uno ocho - seis, quien actúa en nombre y representación en calidad de Director Presidente y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **BAMBÚ LOURDES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **BAMBÚ LOURDES, S.A. de C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del municipio de Colón, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno cero cero nueve uno cinco – uno cero tres - cero, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto social de la sociedad Bambú Lourdes, S.A. de C.V., la cual reúne íntegramente el pacto social que rige la sociedad y que fue otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las quince horas del día siete de octubre de dos mil diecinueve ante los oficios notariales del licenciado José René Navas Urías, e inscrita en el Registro de Comercio el día dieciocho de octubre del dos mil diecinueve, bajo el número **NOVENTA Y SEIS** del Libro **CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO** 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 indefinido, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada o a una Junta Directiva compuesta por tres Directores Propietarios y un suplente que se denominarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Suplente; o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente. Tanto los miembros de la Junta Directiva como el Administrador Único y su suplente, según sea el caso, durarán en sus funciones SIETE años pudiendo ser reelectos. El Administrador Único Propietario o el Director Presidente, según sea el caso, tendrán la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social de conformidad a lo establecido en la cláusula Décima Segunda del pacto social. Para el caso del Director Presidente, el pacto social establece que está facultado para celebrar cualquier tipo de actos en nombre de la sociedad, estando por tanto facultado para suscribir el presente instrumento; **b)** Credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad Bambú Lourdes, S.A. de C.V. extendida por el secretario Erick Eduardo Hernández Buendía e inscrita en el Registro de Comercio al número **CIENTO SIETE** del libro **CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA** el día diez de julio de dos mil veintitrés, de la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada el día veintiséis de junio de dos mil veintitrés, en el punto único de dicha sesión se acordó la elección de la nueva junta directiva de la sociedad, resultando electo el compareciente como Director Presidente y por tanto representante legal para un plazo de SIETE años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial correspondiente, periodo que sigue aún vigente; y **c)** Certificación de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, extendida en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro por el secretario de la Junta Directiva de la sociedad Bambú Lourdes, S.A. de C.V.,

Erick Eduardo Hernández Buendía, de la que consta que se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que conforme a la Ley y demás normativa aplicable, se cumplió con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto "El Encuentro La Libertad": **1. Factibilidad de energía eléctrica:** Emitido por Distribuidora Eléctrica DEL SUR, S.A. de C.V., con fecha diecinueve de abril del año dos mil veintitrés número DOSCIENTO CUARENTA Y OCHO / DOS MIL VEINTITRÉS. **2. Permiso Ambiental:** Emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales el día tres de junio del año dos mil veintitrés, bajo el número de resolución MARN-NFA CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS – DOS MIL VEINTITRÉS – R – QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE – DOS MIL VEINTITRÉS. **3. Permiso de Construcción:** Emitido por la Oficina de Planificación de la Región de La Libertad, el día veintiocho de julio del año dos mil veintitrés, según número de expediente CERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE – VEINTITRÉS-LL-PC, en este permiso se otorgó también la aprobación de **Planos Arquitectónicos, Hidráulicos** y **Eléctricos. 4. Permiso de Exploración:** Emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua el veintidós de febrero del año dos mil veintitrés, bajo el número de resolución ASA-RNRH- CERO CUATRO / DOS MIL VEINTITRÉS. **6. Permiso MOPT:** Emitido por el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, a través de la Dirección General de Caminos el día once de mayo del año dos mil veintitrés, bajo el número de resolución MOPT/DGC-DOCE – CERO CERO UNO – DOS MIL VEINTITRÉS. **7. Permiso Ministerio de Cultura:** Emitida por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural el día veinticuatro de enero del año dos mil veintitrés bajo el número de resolución DA CERO CERO SIETE – DOS MIL VEINTITRÉS. 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.**

CARLOS RAMÓN FIGUEROA GONZÁLEZ
BAMBÚ LOURDES, S.A. DE C.V.

NOTARIO

JOSÉ RENE NAVAS URÍAS
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

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

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

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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 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 Auditoria de los Estados Financieros en El Salvador y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi Opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

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

Negocio en Marcha

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

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

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

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

San Salvador, 30 de Enero del 2024

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

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

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	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
		$ 2,247,675.21	$ 2,460,779.02
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
		$ 303,880.28	$ 40,981.40
Total Activo		$ 2,551,555.49	$ 2,501,760.42
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
		$ 234,588.18	$ 219,809.74
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 181,219.64	$ 222,100.23
		$ 181,219.64	$ 222,100.23
Total Pasivo		$ 415,807.82	$ 441,909.97
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 periodo		$ 350,234.70	$ 344,458.43
		$ 575,747.67	$ 525,512.97
Total Patrimonio		$ 2,135,747.67	$ 2,059,850.45
Total Pasivo Patrimonio		$ 2,551,555.49	$ 2,501,760.42
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		$ 177,622,323.39	$ 198,417,500.36
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		$ 177,622,323.39	$ 198,417,500.36

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

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 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
		$ 1,248,591.34	$ 1,278,615.17
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
		$ 859,163.38	$ 848,495.14
Resultado de Operación		$ 389,427.96	$ 430,120.03
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 121,231.16	$ 105,110.48
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		$ 510,659.12	$ 535,230.51
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 150,030.42	$ 149,215.60
Utilidad ordinaria después de Impuestos		$ 360,628.70	$ 386,014.91
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
		$ 20,244.19	$ 5,032.10
Utilidad antes de partidas extraordinarias		$ 340,384.51	$ 380,982.81
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 45,620.57	$ 633.88
Utilidad Neta		$ 386,005.08	$ 381,616.69
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		$ 225,512.97	$ 181,054.54
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 la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 187,071.36**	**$ 8,078.36**	**$ 72,097.99**	**$ 333,956.55**	**$ 1,801,204.26**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022	$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022	-	-	-	-	$ (125,000.00)	-	$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022	-	-	-	$ 2,029.50	-	-	$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022	-	-	$ 37,158.26	-	-	-	$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022	-	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 224,229.62**	**$ 10,107.86**	**$ 181,054.54**	**$ 344,458.43**	**$ 2,059,850.45**
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
Saldos 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 America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

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

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos 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	$ 1,273.94
Entrada por servicios.		$ 1,420,353.42	$ 1,273.94
Otras entradas relativas a operación.		$ 45,620.57	$ 1,273.94
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (20,244.19)	$ (259,136.16)
Pagos por costos de servicios.		$ (43,536.25)	$ (666.70)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (527,815.25)	$ (298,528.92)
Pago de proveedores.		$ (234,019.70)	
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (164,346.10)	
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 997,496.99	$ (556,984.90)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 1,273.94	$ (20,911.72)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (259,136.16)	$ -
Otros egresos relativos a inversión.		$ (666.70)	$ (20,911.72)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ (298,528.92)	$ (20,911.72)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ (20,911.72)	$ (300,000.00)
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ -	$ (320,911.72)
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (300,000.00)	$ (21,943.65)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		$ (320,911.72)	$ 153,100.46
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (21,943.65)	$ 131,156.81
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 153,100.46	$ 131,156.81
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	**$ 131,156.81**	**$ 262,257.27**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 386,005.08	$ 344,458.43
MÁS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 36,903.98	$ 39,770.38
Revaluación de inversiones.		$ -	$ -
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 171,762.08	$ (1,617.31)
Cuentas y documentos por pagar.		$ (6,807.74)	$ 1,036.06
Gastos pagados por anticipado.		$ 6,980.22	$ (1,617.31)
Otros activos.		$ 1,036.06	$ 1,617.31
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 1,617.31	$ 1,617.31
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 997,496.99**	**$ (556,984.90)**

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 autarización 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 Ricarp 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 coma 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 Ricarp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisares de valores del Registro Pública 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 baja 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 histórica 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 desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puedan ser

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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

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

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

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectiva, 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, las 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 generan esos flujos de efectivo.

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

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 cuyas 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 a 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 incurrieran. Se efectuarán valuacianes en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

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

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

vi. Bienes inmuebles y muebles

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

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

Medición
Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estas 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 tuvieron.

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 haró 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

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

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.

Las activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuadas 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 una 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Carporation, 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)

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 financiera 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 clasificadas 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 serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

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

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

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 finoncieros 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 transocciones 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 íntegra del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieran 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 operacianes en dólares de los Estados Unidos de América, por la 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 seleccionor 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**

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

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**

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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**

NOTA13 – 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**

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

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 accianes 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	$ 1,299,999.00	99.9999%
Rema José Martin 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 decrete 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 par acción es calculado 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 pramedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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. na posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad Titularizadora na 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 Titularizoción: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

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

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

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

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTiME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electránicas 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 porcialmente 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 na 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

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

tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagadas; 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.

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

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 obreviarse "FTRTCCZ01".

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

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

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

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

Monto de la emisión: Hasta US$10.000.000.00.

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

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización po

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

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 Paga: 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 respaldada únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

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

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

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

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

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banca 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 mínima y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contadas 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 Fonda de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monta 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 vencimienta: 22 de diciembre de 2022.

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

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricarp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fija de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema

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

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 carga a dicha Fanda 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 establecida 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 previa al vencimienta 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 prarrata 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.

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

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 par el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por apartes 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.

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

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

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

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 negaciación: 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 Dividendas, 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 dias

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negaciación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 dias

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

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

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicha 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.

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

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 carga al FTRTSD01, representadas 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 devengadas y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipado 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 correspondo, 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 fijado 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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, constituida 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: Fijo.

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.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, 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 conformada por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

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

Precio base: 100.00%.
Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

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

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

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 paga 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 Financiera, 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 acordados 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 apartes 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 establecida en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Manto 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 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.

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles arrendadas, 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%

Plaza 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.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

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

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, 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 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 carga 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 Titularizadoro CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Apartes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentida 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

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

US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

Valor mínima 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 anticipado, 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 Ricarp 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 Tifularización - 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%

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

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 Ricarp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTRTCIFI01 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 establecida en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCIFI01 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 FTRTCIFI01 suscrito el 24 de agosto de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 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 Titularizadoro - 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 fijado 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 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 trama se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituida como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del trama: 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 %.

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

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.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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, sienda 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.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los 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, cuyo abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con carga 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 poga 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 - Titulos 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.

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

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 primero 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.

Tipa 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.

Tipa de tasa: Fija

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

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 trama 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 asentado 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 "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, representadas 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.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: 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 Pasores 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 avisa 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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 Titularizodora, 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 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 Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

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 las 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 mantenidos 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 2022

CONTENIDO

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

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

Condominio Metro 2000
Local C-17, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy Independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una 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.,**

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la 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 2023

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

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

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

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

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

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

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 Titularizacion de Activos		$ 111,888.75	$ 187,228.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 715,922.01	$ 683,604.59
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 20,684.38	$ 33,709.48
		$ 848,495.14	$ 904,542.42
Resultado de Operación		**$ 430,120.03**	**$ 443,508.27**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 105,110.48	$ 77,486.04
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 535,230.51**	**$ 520,994.31**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 149,215.60	$ 147,362.96
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 386,014.91**	**$ 373,631.35**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 2,196.65	$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 1,479.45	$ -
Otros gastos financieros		$ 1,356.00	$
		$ 5,032.10	$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 380,982.81**	**$ 370,184.90**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 633.88	$
Utilidad Neta		**$ 381,616.69**	**$ 370,184.90**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 406,054.54	$ 327,097.99
Dividendos decretados		$ 225,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 181,054.54	$ 77,097.99
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.411716	$ 0.434162
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.293064	$ 0.308487
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.293551	$ 0.308487
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

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

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

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

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

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

ANEXO 4

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

	Notas	2022	2021
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 115,957.79	$ 84,002.80
Entrada por servicios.		$ 961,337.87	$ 1,471,583.12
Otras entradas relativas a operación.		$ 631.88	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (5,032.10)	$ (3,446.45)
Pagos por costos de servicios.		$ (111,888.75)	$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (455,877.30)	$ (381,368.37)
Pago de proveedores.		$ (243,579.04)	$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,113.92)	$ (38,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 87,438.43	$ 677,198.72
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (143,019.14)	$ (323,006.03)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (35,979.31)	$ (4,066.80)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (2,612.70)	$ (932.25)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ (181,611.15)	$ (328,005.08)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ 241,084.93	$ -
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ 100,000.00	$ -
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (225,000.00)	$ (250,000.00)
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		$ 116,084.93	$ (250,000.00)
AUMENTO NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 21,912.21	$ 99,193.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 131,188.25	$ 31,994.61
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 153,100.46	$ 131,188.25
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 381,616.69	$ 370,184.90
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 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 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 Pública Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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 Financieras anuales, cambio en formato y medio de remisión de información electrónica a la Superintendencia del Sistema Financiero, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambios en descripción de sub cuentas y sub sub-cuentas, adición de subcuenta de orden denominada responsabilidad por otras contingencias y compromisos, incorporación de capitulo V referente a sanciones y aspectos no previstos.

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

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

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

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

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

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarios, 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 financieros

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 los inversiones es la siguiente:

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vidas útiles

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

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

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

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

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

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

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

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · INSCRIPCIÓN No. 3 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

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

x. Indemnizaciones

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

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite

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

máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto integro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

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

de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

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

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

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	2022	2021
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 52,850.46	$ 30,938.25
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 153,100.46**	**$ 131,188.25**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2022	2021
Inversiones conservadas para negociación	$ 0.00	$ 7,500.00
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,908,759.12	$ 1,766,318.34
Total inversiones financieras	**$ 1,908,759.12**	**$ 1,773,818.34**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

	2022	2021
Fondos de Titularización	$ 45,684.88	$ 34,343.73
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.48	$ 0.00
Otras cuentas por cobrar	$ 305,935.67	$ 0.00
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 351,621.03**	**$ 34,343.73**

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

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$145,818.28	$ (112,777.80)	$ 33,040.48	$134,508.60	$ (113,279.30)	$21,229.30
Otros bienes de uso diverso	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72
Total bienes muebles	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**	**$137,547.68**	**$ (115,330.66)**	**$22,217.02**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	2021			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**

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

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

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Provisiones por pagar de empleados	$ 18,868.93	$ 17,230.68
Retenciones por pagar	$ 2,472.63	$ 2,157.96
Impuestos retenidos	$ 21,097.97	$ 31,859.88
Cuentas por pagar por servicios	$ 2,029.78	$ 239.32
Provisiones por pagar	$ 5,778.64	$ 2,898.47
Acreedores varios	$ 190.15	$ 16.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 50,438.10**	**$ 54,403.26**

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 íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima séptima:

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

denominada suscripción y pago del capital social, establece que el Capital Social es de US$1,300,000.00, totalmente suscrito y pagado, representado y dividido en 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada acción. Dicha modificación al Pacto Social se ha inscrito en el Registro de Comercio al número 10 del libro 4596, folios del 36 al 55 del Registro de Sociedades con fecha 08/07/2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

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

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

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 decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 ascienden a US$181,054.54. Al 31 de diciembre de 2021 los resultados acumulados ascendían a US$72,097.99.

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

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

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por acción asciende a US$0.264968. Al 31 de diciembre de 2021 la ganancia por acción generada era de US$0.278297.

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

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión 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 Una, que puede abreviarse "FTRTIME01".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización se encuentra en proceso de cancelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicos de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados;

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

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

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

En sesión del 1 de febrero de 2022 acta número JD-03/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCCSV01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 24 de febrero de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCCSV01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCCSV01 suscrito el 9 de mayo de 2022 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCCSV01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión 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.

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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 Nº JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · NOTARIO · EL SALVADOR · REPÚBLICA · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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

emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede obreviarse "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 electrónicos 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 o los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · NOTARIO · EL SALVADOR · REPÚBLICA · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

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

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

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

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

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

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

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

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

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

Serie D

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

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

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

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

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

Serie E

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

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

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

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

Serie F

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

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

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

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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

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

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 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.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizodora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

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

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

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

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

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

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

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.
Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los

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

Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

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

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldada 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 Munda Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

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

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

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

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

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

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

Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

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

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
La serie B fue estructurado para ser adquirido por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

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

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

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

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

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación .

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de

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 Fonda 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 o los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o

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

Al 31 de diciembre de 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 Nº JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de

Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

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

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del trama: 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 Nº JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº EM-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Manto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con carga al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máxima de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la amisión: es el monto de hasta US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF Nº CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidas 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.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fijo.

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.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuyo abreviación es VTRTCCSO01.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 resultan o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 trama: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 Blú Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú 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 Nº JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Román Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Bargo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Cñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO

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

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

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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Bases para la Opinión

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

Cuestiones claves de la Auditoria

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

Negocio en Marcha

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

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

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

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

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

San Salvador, 31 de Enero del 2022

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

ANEXO 1

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

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

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

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

ANEXO 2

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

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

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

ANEXO 3

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

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

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

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

ANEXO 4

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

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

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

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

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

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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

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

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

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

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

Inversiones disponibles para la venta

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

Medición inicial y subsiguiente

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

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

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

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

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

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

vi. Bienes inmuebles y muebles

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

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

Medición

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

Depreciación.

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

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

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

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

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

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

Vidas útiles

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

Retiro de activos

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

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

vii. Intangibles

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

Medición

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

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

Amortización

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES
No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

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

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

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

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

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

NOTA 9– MUEBLES

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

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

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

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

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

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

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

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

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

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

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

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

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

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

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

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

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

NOTA 15 – PROVISIONES

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

NOTA 16 – PATRIMONIO

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

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

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

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

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

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

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

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

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 – SANCIONES

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

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

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

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

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

Tramo 2

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

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

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

registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por la 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 o prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

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

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

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Partic'pación 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 Dividendas, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

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

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

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

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

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

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

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

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

Serie D

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

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

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

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

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

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

Serie E

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

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

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

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

Serie F

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

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

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

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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

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

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

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

Las características de la emisión son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BIÛ Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

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

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

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

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

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Pol'tica de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 5 de julio de 2021 ocurrió el vencimiento de la emisión con cargo al Fondo de titularización FTIRTBLU1, siendo cancelados a los tenedores de valores el capital y dividendos respectivos, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión del 18 de noviembre de 2021 acta número JD-20/2021 procedió a facultar a sus representantes para llevar a cabo los actos o firmar los instrumentos necesarios para dar por terminadas las obligaciones del Fondo y ratificar las terminaciones de contratos con proveedores que a la fecha ya se hayan dado por terminados.

El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTIRTBLU1 suscrito el 24 de noviembre de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTBLU1 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-57/2021 del 22 de diciembre de 2021.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicos de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Viarí, 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, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ02 cuenta con un tramo.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 1

Monto del tramo: US$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, cuyo abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00. Una vez realizada la primera colocación por el plazo de hasta un año después de dicha fecha, el Fondo de Titularización podrá emitir hasta

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

USD$75,000,000.00 adicionales, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el Originador. En ningún caso el Monto Máximo de la Emisión podrá exceder de USD$100,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días hábiles de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas que están vigentes al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$ 39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultadas del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 6:
Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTEELL. 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 comerciales;

(2) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas a los inquilinos de los espacios comerciales; y

(3) Los ingresos por ventas de espacios comerciales;

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los gastos de operación y mantenimiento del centro comercial que incluyen los servicios básicos que se proveen como seguridad, limpieza, servicios públicos de agua y electricidad, mantenimiento, y otros gastos que serán cubiertos por la cuota de mantenimiento mensual (CAM) que pagarán los inquilinos.

(2) Los costos de venta asociados a los espacios comerciales, aproximadamente de $2,026 USD por metro cuadrado en venta.

(3) Gastos administrativos, calculados como el 3.0% de los ingresos totales

(4) Gastos operativos, calculados como el 4.0% de los ingresos totales

(5) 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;

(6) Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por las instituciones financistas, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor de los inmuebles (terrenos) 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 (capex) que se hagan al inmueble.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Los Préstamos de instituciones bancarias;

(2) Los depósitos en garantía dados por los clientes por sus arrendamientos;

(3) Las cuentas por pagar de la construcción y/o operativas; y

(4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

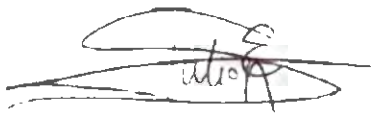
Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

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, del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo de inversión viene de los pagos para cubrir los costos directos e indirectos de la construcción incluyendo costos del financiamiento y de las inversiones para mantener el valor del inmueble.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos Alquileres	$440,729	$1,062,359	$1,136,407	$1,193,227	$1,252,889	$1,315,533	$1,381,310	$1,450,375	$1,522,894	$1,599,039	$1,678,991	$1,762,940	$1,851,087
Ingresos por Ventas	$5,226,864	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos CAM	$131,161	$315,751	$319,948	$335,945	$352,742	$370,380	$388,899	$408,344	$428,761	$450,199	$472,709	$496,344	$521,161
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$5,798,754**	**$1,378,111**	**$1,456,355**	**$1,529,172**	**$1,605,631**	**$1,685,913**	**$1,770,208**	**$1,858,719**	**$1,951,655**	**$2,049,237**	**$2,151,699**	**$2,259,284**	**$2,372,248**
GASTOS													
Costo de Venta	($3,123,278)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos de Operación y Mantenimiento	($133,312)	($319,948)	($319,948)	($335,945)	($352,742)	($370,380)	($388,899)	($408,344)	($428,761)	($450,199)	($472,709)	($496,344)	($521,161)
Gastos Operativos	($22,876)	($55,124)	($58,254)	($61,167)	($64,225)	($67,437)	($70,808)	($74,349)	($78,066)	($81,969)	($86,068)	($90,371)	($94,890)
Gastos Administrativos	($47,742)	($41,343)	($43,691)	($45,875)	($48,169)	($50,577)	($53,106)	($55,762)	($58,550)	($61,477)	($64,551)	($67,779)	($71,167)
Gastos de Comercialización	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	($20,555)	($56,859)	($57,359)	($58,402)	($57,944)	($57,970)	($58,482)	($58,511)	($59,041)	($59,072)	($59,605)	($59,640)	($60,176)
Gasto depreciación	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gasto depreciación del Capex	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros	($369,094)	($576,197)	($553,001)	($526,921)	($498,747)	($468,310)	($435,429)	($399,907)	($361,532)	($320,075)	($275,288)	($226,905)	($174,636)
TOTAL DE EGRESOS	**($3,716,855)**	**($1,049,472)**	**($1,032,253)**	**($1,028,311)**	**($1,021,828)**	**($1,014,673)**	**($1,006,724)**	**($996,872)**	**($985,949)**	**($972,792)**	**($958,221)**	**($941,039)**	**($922,030)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$2,081,899**	**$328,639**	**$424,102**	**$500,862**	**$583,804**	**$671,239**	**$763,484**	**$861,847**	**$965,706**	**$1,076,445**	**$1,193,478**	**$1,318,246**	**$1,450,218**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos Alquileres	$1,943,641	$2,040,823	$2,142,865	$2,250,008	$2,295,008	$2,340,908	$2,387,726	$2,435,481	$2,484,191	$2,533,874	$2,584,552	$2,636,243	$2,688,968
Ingresos por Ventas	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos CAM	$547,219	$574,580	$603,309	$633,475	$646,144	$659,067	$672,249	$685,694	$699,407	$713,396	$727,663	$742,217	$757,061
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$2,490,861**	**$2,615,404**	**$2,746,174**	**$2,883,483**	**$2,941,152**	**$2,999,975**	**$3,059,975**	**$3,121,174**	**$3,183,598**	**$3,247,270**	**$3,312,215**	**$3,378,460**	**$3,446,029**
GASTOS													
Costo de Venta	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos de Operación y Mantenimiento	($547,219)	($574,580)	($603,309)	($633,475)	($646,144)	($659,067)	($672,249)	($685,694)	($699,407)	($713,396)	($727,663)	($742,217)	($757,061)
Gastos Operativos	($99,634)	($104,616)	($109,847)	($115,339)	($117,646)	($119,999)	($122,399)	($124,847)	($127,344)	($129,891)	($132,489)	($135,138)	($137,841)
Gastos Administrativos	($74,726)	($78,462)	($82,385)	($86,504)	($88,235)	($89,999)	($91,799)	($93,635)	($95,508)	($97,418)	($99,366)	($101,354)	($103,381)
Gastos de Comercialización	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	($60,214)	($60,254)	($60,472)	($60,764)	($60,787)	($60,806)	($60,826)	($60,846)	($60,866)	($60,887)	($60,908)	($60,929)	($61,401)
Gasto depreciación	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gasto depreciación del Capex	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros	($118,168)	($57,166)	($4,664)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($899,962)**	**($875,079)**	**($860,677)**	**($896,083)**	**($912,812)**	**($929,872)**	**($947,273)**	**($965,021)**	**($983,125)**	**($1,001,591)**	**($1,020,426)**	**($1,039,638)**	**($1,059,684)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$1,590,899**	**$1,740,325**	**$1,885,497**	**$1,987,400**	**$2,028,340**	**$2,070,104**	**$2,112,702**	**$2,156,153**	**$2,200,473**	**$2,245,679**	**$2,291,789**	**$2,338,821**	**$2,386,344**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Balance General													
Activo													
Efectivo y Equivalentes	$1,930,418	$2,032,378	$2,137,389	$119,439	$104,731	$90,892	$107,657	$125,326	$143,949	$163,578	$184,270	$206,086	$229,087
Edificaciones e infraestructura	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479
CAPEX	$0	$0	$0	$0	$48,169	$98,746	$151,853	$207,614	$266,164	$327,641	$392,192	$459,970	$531,138
TOTAL ACTIVO	**$14,249,897**	**$14,351,857**	**$14,456,868**	**$12,438,918**	**$12,472,379**	**$12,509,117**	**$12,578,989**	**$12,652,419**	**$12,729,591**	**$12,810,698**	**$12,895,941**	**$12,985,535**	**$13,079,704**
Pasivo													
Préstamos	$7,509,852	$7,282,252	$6,957,527	$6,606,724	$6,227,746	$5,818,331	$5,376,035	$4,898,217	$4,382,024	$3,824,374	$3,221,937	$2,571,117	$1,868,027
Depósitos en garantía	$88,146	$89,068	$94,701	$99,436	$104,407	$109,628	$115,109	$120,865	$126,908	$133,253	$139,916	$146,912	$154,257
Excedentes acumulados	$2,081,899	$2,410,538	$2,834,640	$1,162,759	$1,570,226	$2,011,158	$2,517,844	$3,063,338	$3,650,660	$4,283,071	$4,964,088	$5,697,507	$6,487,419
TOTAL PASIVO	**$9,679,897**	**$9,781,857**	**$9,886,868**	**$7,868,918**	**$7,902,379**	**$7,939,117**	**$8,008,989**	**$8,082,419**	**$8,159,591**	**$8,240,698**	**$8,325,941**	**$8,415,535**	**$8,509,704**
Patrimonio													
Títulos de Participación	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000
Capital pagado en exceso	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ganancia no realizada en valuación de AF	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PATRIMONIO	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$14,249,897**	**$14,351,857**	**$14,456,868**	**$12,438,918**	**$12,472,379**	**$12,509,117**	**$12,578,989**	**$12,652,419**	**$12,729,591**	**$12,810,698**	**$12,895,941**	**$12,985,535**	**$13,079,704**
ACTIVO NETO	**$6,651,899**	**$6,980,538**	**$7,404,640**	**$5,732,759**	**$6,140,226**	**$6,581,158**	**$7,087,844**	**$7,633,338**	**$8,220,660**	**$8,853,071**	**$9,534,088**	**$10,267,507**	**$11,057,419**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Balance General													
Activo													
Efectivo y Equivalentes	$253,342	$278,920	$525,152	$549,320	$559,589	$570,062	$580,746	$591,642	$602,757	$614,094	$625,658	$637,453	$649,034
Edificaciones e infraestructura	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479	$12,319,479
CAPEX	$605,864	$684,326	$766,711	$853,215	$941,450	$1,031,449	$1,123,249	$1,216,884	$1,312,392	$1,409,810	$1,509,176	$1,610,530	$1,713,911
TOTAL ACTIVO	**$13,178,684**	**$13,282,725**	**$13,611,341**	**$13,722,015**	**$13,820,518**	**$13,920,991**	**$14,023,473**	**$14,128,005**	**$14,234,628**	**$14,343,383**	**$14,454,313**	**$14,567,462**	**$14,682,424**
Pasivo													
Préstamos	$1,108,471	$287,911	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Depósitos en garantía	$161,970	$170,069	$178,572	$187,501	$191,251	$195,076	$198,977	$202,957	$207,016	$211,156	$215,379	$219,687	$224,081
Excedentes acumulados	$7,338,244	$8,254,745	$8,862,769	$8,964,514	$9,059,267	$9,155,915	$9,254,496	$9,355,048	$9,457,612	$9,562,227	$9,668,934	$9,777,775	$9,888,343
TOTAL PASIVO	**$8,608,684**	**$8,712,725**	**$9,041,341**	**$9,152,015**	**$9,250,518**	**$9,350,991**	**$9,453,473**	**$9,558,005**	**$9,664,628**	**$9,773,383**	**$9,884,313**	**$9,997,462**	**$10,112,424**
Patrimonio													
Títulos de Participación	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000	$4,570,000
Capital pagado en exceso	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ganancia no realizada en valuación de AF	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PATRIMONIO	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**	**$4,570,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$13,178,684**	**$13,282,725**	**$13,611,341**	**$13,722,015**	**$13,820,518**	**$13,920,991**	**$14,023,473**	**$14,128,005**	**$14,234,628**	**$14,343,383**	**$14,454,313**	**$14,567,462**	**$14,682,424**
ACTIVO NETO	**$11,908,244**	**$12,824,745**	**$13,432,769**	**$13,534,514**	**$13,629,267**	**$13,725,915**	**$13,824,496**	**$13,925,048**	**$14,027,612**	**$14,132,227**	**$14,238,934**	**$14,347,775**	**$14,458,343**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Excedente del Ejercicio	$2,081,899	$328,639	$424,102	$500,862	$583,804	$671,239	$763,484	$861,847	$965,706	$1,076,445	$1,193,478	$1,318,246	$1,450,218
Cambios en Depósitos en Garantía	$88,146	$922	$5,633	$4,735	$4,972	$5,220	$5,481	$5,755	$6,043	$6,345	$6,663	$6,996	$7,346
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación	**$2,170,045**	**$329,561**	**$429,735**	**$505,597**	**$588,775**	**$676,460**	**$768,965**	**$867,603**	**$971,749**	**$1,082,790**	**$1,200,141**	**$1,325,241**	**$1,457,564**
Cambios en Inversiones Financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Edifico Nuevo	($12,319,479)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en CAPEX	$0	$0	$0	$0	($48,169)	($50,577)	($53,106)	($55,762)	($58,550)	($61,477)	($64,551)	($67,779)	($71,167)
Efectivo en Actividades de Inversión	**($12,319,479)**	**$0**	**$0**	**$0**	**($48,169)**	**($50,577)**	**($53,106)**	**($55,762)**	**($58,550)**	**($61,477)**	**($64,551)**	**($67,779)**	**($71,167)**
Cambio en Préstamos de Bancos	$7,509,852	($227,600)	($324,724)	($350,804)	($378,978)	($409,415)	($442,296)	($477,818)	($516,193)	($557,650)	($602,437)	($650,820)	($703,090)
Participaciones a valor nominal	$4,570,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**$0**	**$0**	**$0**	**($2,172,743)**	**($176,336)**	**($230,307)**	**($256,798)**	**($316,354)**	**($378,383)**	**($444,034)**	**($512,461)**	**($584,827)**	**($660,305)**
Efectivo en Actividades Financieras	**$12,079,852**	**($227,600)**	**($324,724)**	**($2,523,547)**	**($555,314)**	**($639,722)**	**($699,094)**	**($794,172)**	**($894,577)**	**($1,001,684)**	**($1,114,897)**	**($1,235,648)**	**($1,363,395)**
Variación en Efectivo	$1,930,418	$101,961	$105,011	($2,017,950)	($14,708)	($13,840)	$16,765	$17,669	$18,623	$19,629	$20,692	$21,815	$23,001
Efectivo al inicio	$0	$1,930,418	$2,032,378	$2,137,389	$119,439	$104,731	$90,892	$107,657	$125,326	$143,949	$163,578	$184,270	$206,086
Efectivo al final	**$1,930,418**	**$2,032,378**	**$2,137,389**	**$119,439**	**$104,731**	**$90,892**	**$107,657**	**$125,326**	**$143,949**	**$163,578**	**$184,270**	**$206,086**	**$229,087**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Excedente del Ejercicio	$1,590,899	$1,740,325	$1,885,497	$1,987,400	$2,028,340	$2,070,104	$2,112,702	$2,156,153	$2,200,473	$2,245,679	$2,291,789	$2,338,821	$2,386,344
Cambios en Depósitos en Garantía	$7,713	$8,099	$8,503	$8,929	$3,750	$3,825	$3,902	$3,980	$4,059	$4,140	$4,223	$4,308	$4,394
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación	**$1,598,611**	**$1,748,423**	**$1,894,000**	**$1,996,329**	**$2,032,090**	**$2,073,929**	**$2,116,604**	**$2,160,133**	**$2,204,532**	**$2,249,819**	**$2,296,012**	**$2,343,129**	**$2,390,738**
Cambios en Inversiones Financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Edifico Nuevo	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en CAPEX	($74,726)	($78,462)	($82,385)	($86,504)	($88,235)	($89,999)	($91,799)	($93,635)	($95,508)	($97,418)	($99,366)	($101,354)	($103,381)
Efectivo en Actividades de Inversión	**($74,726)**	**($78,462)**	**($82,385)**	**($86,504)**	**($88,235)**	**($89,999)**	**($91,799)**	**($93,635)**	**($95,508)**	**($97,418)**	**($99,366)**	**($101,354)**	**($103,381)**
Cambio en Préstamos de Bancos	($759,557)	($820,559)	($287,911)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($740,074)**	**($823,823)**	**($1,277,472)**	**($1,885,655)**	**($1,933,587)**	**($1,973,456)**	**($2,014,121)**	**($2,055,601)**	**($2,097,909)**	**($2,141,064)**	**($2,185,082)**	**($2,229,980)**	**($2,275,776)**
Efectivo en Actividades Financieras	**($1,499,631)**	**($1,644,383)**	**($1,565,384)**	**($1,885,655)**	**($1,933,587)**	**($1,973,456)**	**($2,014,121)**	**($2,055,601)**	**($2,097,909)**	**($2,141,064)**	**($2,185,082)**	**($2,229,980)**	**($2,275,776)**
Variación en Efectivo	$24,255	$25,579	$246,231	$24,169	$10,268	$10,474	$10,683	$10,897	$11,115	$11,337	$11,564	$11,795	$11,581
Efectivo al inicio	$229,087	$253,342	$278,920	$525,152	$549,320	$559,589	$570,062	$580,746	$591,642	$602,757	$614,094	$625,658	$637,453
Efectivo al final	**$253,342**	**$278,920**	**$525,152**	**$549,320**	**$559,589**	**$570,062**	**$580,746**	**$591,642**	**$602,757**	**$614,094**	**$625,658**	**$637,453**	**$649,034**

Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que, a esta fecha, la sociedad RICORP, S.A. DE C.V. se encuentra registrada en nuestra nómina de accionistas con la siguiente participación accionaria:

Accionista	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,299,999	US$1,299,999.00	99.99%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en la ciudad de San Salvador, a los siete días del mes de marzo de dos mil veinticuatro.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Apoderado General Administrativo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

DOY FE: de ser **AUTÉNTICA** la anterior firma, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, de sesenta y seis años de edad, de nacionalidad salvadoreña, financista, con domicilio en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones novecientos treinta y cuatro mil setecientos noventa – ocho, quien actúa en su calidad de Apoderado General Administrativo de la Sociedad RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., del domicilio de la ciudad y Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-ciento diez mil ochocientos once-ciento tres-dos, cuya personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las nueve horas del día veintitrés de febrero de dos mil veintidós, ante los oficios notariales de la licenciada Lidia Beatriz Santacruz Sánchez, inscrito en el Registro de Comercio al número **CINCUENTA Y DOS** del libro **DOS MIL CIENTO SIETE** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, del cual consta que el licenciado **Remo José Martín Bardi Ocaña** se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en actos como el presente; en el mencionado poder la 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. San Salvador, departamento de San Salvador, siete de marzo de dos mil veinticuatro.

CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2023 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los 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$1,300,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2023 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria 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 2023, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 16 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2023	12/01/2023	JD-09/2023	13/07/2023
JD-02/2023	09/02/2023	JD-10/2023	10/08/2023
JD-03/2023	09/03/2023	JD-11/2023	14/09/2023
JD-04/2023	27/03/2023	JD-12/2023	12/10/2023
JD-05/2023	20/04/2023	JD-13/2023	19/10/2023
JD-06/2023	11/05/2023	JD-14/2023	27/10/2023
JD-07/2023	08/06/2023	JD-15/2023	09/11/2023
JD-08/2023	30/06/2023	JD-16/2023	01/12/2023

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 2023, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos por la entrada en vigencia de nuevas reformas al Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República.

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
Jefe de Estructuración	Katherine Gabriela Umaña
Gerente de Riesgos Corporativo	José Luis Hernández Mina

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 2023, 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:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2023 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2023	30/01/2023
CA-02/2023	24/04/2023
CA-03/2023	21/07/2023
CA-04/2023	05/09/2023
CA-05/2023	30/10/2023

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 nota de observación remitida por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a los informes del Auditor Interno. Para el año 2023, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgos	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Gerente de Riesgos Corporativo	José Luis Hernández Mina

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2023 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2023	11/01/2023
CR-02/2023	17/04/2023
CR-03/2023	19/04/2023
CR-04/2023	09/05/2023
CR-05/2023	12/07/2023
CR-06/2023	10/10/2023

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 2023, 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 2023 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: Clasificación de Riesgo

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Rodrigo Lemus Aguiar
rlemus@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 28 de febrero de 2024**

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL (VTRTEELL).	*(Nueva)* 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	-	

"*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.*"

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL).
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 (VTRTEELL).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US$9,000,000.00.
Fecha de la Emisión:	No se ha realizado la emisión.
Monto Colocado:	No se ha realizado la emisión.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------**MM US$ al 31.12.23** ----------
Activos: -- Utilidad: -- Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL (VTRTEELL) → Nivel 2.sv (28.02.24).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido, el modelo financiero del Fondo de Titularización; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora. La presente calificación se encuentra supeditada al cumplimiento de cada uno de los términos y condiciones incorporadas en los documentos (Prospecto, Contrato de Titularización, Contrato de Permuta, Contrato de Cesión de Derechos sobre Planos, Diseños, Permisos, entre otros) acuerdos que deben ser verificados por el Representante de los Tenedores como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Zumma Ratings podrá cambiar la calificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente calificación.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (VTRTEELL).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmueble a titularizar); ii) la experiencia comprobada del Originador (Bambú Lourdes, S.A. de C.V. – BAMBÚ) y su grupo en el desarrollo exitoso de proyectos inmobiliarios en la región; iii) la experiencia y trayectoria del constructor del proyecto; iv) la comercialización de casi todos los espacios arrendables del proyecto; a pesar de que éste se encuentra en construcción; y v) la rentabilidad razonable del proyecto.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con la construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros), ii) el alto nivel de endeudamiento del proyecto y la modesta cobertura del servicio de la deuda en sus primeros años de operación, iii) variables de mercado que afecten la ocupación o el precio del mt^2 (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros) y iv) la concentración en un solo inmueble, aunque los flujos dependerían de diversos contratos de arrendamiento.

El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

La nomenclatura .sv refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
(*) Categoría según el Art. 95C Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

- **Proyecto de desarrollo inmobiliario como activo subyacente en la operación de titularización:** El propósito principal de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) será la construcción y el desarrollo del proyecto El Encuentro La Libertad (EELL) para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación que se emitan con cargo al FTIRTEELL.
  El proyecto EELL comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal y técnica para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.
  El proyecto está ubicado en el Municipio de La Libertad, Departamento de La Libertad; el terreno del proyecto consta de un área de 21,049.54 mt^2, con un área construcción de 15,563.52 mt^2, equivalente al 74.22% del terreno.
- **Perfil del Originador – Desarrollador del Proyecto:** Bambú Lourdes, S.A. de C.V. (en adelante BAMBÚ u Originador) fue constituida en septiembre de 2015, enfocándose en actividades de desarrollo inmobiliario. BAMBÚ inició operaciones con la construcción del Centro Comercial El Encuentro Lourdes en 2016. Posterior a ello, continuó con el desarrollo de otros proyectos inmobiliarios con similar concepto, cerrando 2023 con ocho plazas comerciales y un valor de activos inmobiliarios de US$78.88 millones. A la fecha del presente informe, BAMBÚ se encuentra en proceso de construcción de su novena plaza comercial denominada El Encuentro La Libertad, en adelante "EELL".
  BAMBÚ forma parte del ala inmobiliaria de Grupo Bambú, el cual incluye entre otras actividades el desarrollo de proyectos inmobiliarios, energía renovable, agroindustria y rubro financiero. Actualmente, Grupo Bambú tiene proyectos inmobiliarios en cuatro países: El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Guatemala.
- **Avance del Proyecto:** El proyecto incluirá diversos locales para anclas comerciales, mini anclas, locales comerciales, anfiteatro, zonas administrativas y cuartos técnicos. A la fecha, el Originador ya ha iniciado con el proceso de construcción del Proyecto, el cual se encuentra con un avance del 16.11% (enero 2024).
- **Estado actual de la comercialización de espacios:** Con base en el estudio de mercado del proyecto EELL, la ubicación del EELL tiene atributos que incorporan valor agregado para los potenciales comercios y consumidores. Uno de estos factores es que las playas de La Libertad son las más visitadas de El Salvador; asimismo, el Gobierno ha invertido en infraestructura para la zona denominada *Surf City*.
  El análisis del estudio de mercado refleja que, a la fecha del presente reporte, no hay un espacio con una propuesta de valor similar al proyecto de EELL, no sólo en cuanto a concentración de "comercios ancla", sino en cuanto a amenidades como modernidad y comodidad de sus instalaciones, entre otras características.
  En sintonía con lo anterior, el Originador manifiesta que, a la fecha, los espacios colocados del EELL superan el 95.0%, a pesar de que el proyecto no está finalizado. Lo anterior, es un indicador positivo sobre el nivel de demanda que tendría EELL.
- **Constructor y Desarrollador con trayectoria y experiencia en el sector:** Prisma de Centroamérica S.A. de C.V. (en adelante Prisma) es la empresa constructora del proyecto, fue fundada en 1995. La sociedad se especializa en ser contratistas generales para franquicias de restaurantes, construcción de infraestructuras de edificación, escuelas y locales industriales, construcción de residencias privadas, vivienda para desarrollo social y mantenimientos para obra civil. En adición, cuentan con oficinas en El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de Prisma en el sector de construcción es un aspecto clave para la culminación exitosa del proyecto.
  Por otra parte, inicialmente se ha considerado designar a la sociedad Desarrolladora BDI, S.A. de C.V. (en adelante BDI) como la empresa supervisora de la obra, la compañía forma parte de Grupo Bambú, enfocándose en las ramas de ingeniería, supervisión y arquitectura; destacando la trayectoria de Grupo Bambú en el sector inmobiliario.
  Se ha considerado dentro de la estructura que BAMBÚ sea contratado por Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administrador del FTIRTEELL, para que dicha sociedad sea el Desarrollador del Proyecto. La empresa realizaría las funciones de administración del proyecto EELL (tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa): control y supervisión de la construcción; recolección de los alquileres; gestión de atrasos de pagos de inquilinos, en caso sucedan; comercialización de espacios por vacancia, entre otros. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de BAMBÚ en el sector inmobiliario de centros comerciales es amplia; beneficiando al proyecto EELL por la experiencia del Originador en la gestión de otras propiedades bajo la marca "El Encuentro".
- **Prelación de Pagos:** Los pagos que se realizarán con cargo al FTIRTEELL se harán en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5) la constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario y 6) Pago de dividendos a los tenedores de la emisión VTRTEELL.
  En el evento de liquidación del FTIRTEELL, se pagará la deuda tributaria, seguido de las deudas y pasivos a favor de acreedores y cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **Proyecto asegurado para acotar la exposición a desastres y otros riesgos:** A la fecha, el proyecto EELL se encuentra en fase de construcción; haciendo notar que los inmuebles están asegurados con Aseguradora Agrícola Comercial, S.A. (ACSA, calificación de AA- por otra agencia). La póliza vence hasta el 30

de julio de 2024 y presenta las siguientes coberturas principales: terremoto, maremoto, erupción volcánica, huracán, entre otros.

Cabe mencionar que la política de contratación de seguros del FTIRTEELL establece que, entre otros aspectos, las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales; valorándose también aspectos como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

- **Política de Pago de Dividendos:** Se pagarán dividendos al menos una vez al año Adicionalmente, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año.
- **Retornos proyectados:** Con base en el modelo financiero del proyecto, el rendimiento de los valores de participación para los primeros 25 años de operación del FTIRTEELL se ubicará en torno al 14.2%; reflejando pagos de dividendos, a partir del cuarto año de operación.

  En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés sensibilizando el nivel de ocupación del proyecto EELL, señalando que con una ocupación del 80%, los resultados serían: i) la rentabilidad disminuiría a un 10.22%; ii) dificultades en la liquidez del proyecto para hacer frente al pago de servicio de la deuda. No obstante, con base en la gestión comercial del Originador, se prevé que la ocupación del proyecto esté en niveles cercanos al 100%.
- **Estructura de financiamiento:** La mezcla de financiamiento del proyecto EELL es alrededor del 28.6% - dueños del proyecto y 71.4% deuda. Cabe mencionar que dicha estructura está en sintonía con la de otros proyectos inmobiliarios desarrollados por BAMBÚ.

  El plazo del préstamo es de 15 años, con un periodo de gracia de 11 meses. A criterio de Zumma Ratings, el plazo largo de la deuda bancaria es apropiado para este tipo de proyectos, en virtud de cautelar la liquidez; complementado con el periodo de gracia de pago del principal. Adicionalmente, el préstamo exhibe garantías hipotecarias, cesión de contratos de arrendamientos en caso de mora y cesión de los beneficios de las pólizas de seguros.
- **Modestos niveles de cobertura sobre el servicio de la deuda:** En sus primeros años, el FTIRTEELL tendrá elevados niveles de endeudamiento, propios del desarrollo de proyectos de este tipo. Sin embargo, las proyecciones estiman una disminución paulatina en el apalancamiento, debido a la amortización del crédito inicial para la construcción del proyecto inmobiliario. De esta manera, la cobertura del EBITDA sobre servicio de la deuda se ubicaría inicialmente, en 1.13 veces, hasta llegar a 1.59x en el año 10.

  En otro aspecto, la relación deuda/EBITDA proyectada en el modelo financiero se ubicaría en 8.0 veces en el año 2; pasando a 3.88 en el octavo año desde su inicio de operaciones. La tendencia de disminución se explica por el mayor importe de EBITDA; así como por el menor saldo de deuda por las amortizaciones mensuales.
- **Variables que mercado que sensibilicen el desempeño del proyecto EELL**: Se señala que existen variables que pueden incidir en el proyecto (ocupación o precio del mt^2), como: medidas de confinamiento, exceso de oferta en la zona, cambios en la economía local, entre otros. Si bien estos eventos pueden tener un nivel alto de severidad, se valora que su probabilidad de ocurrencia es baja.

Fortalezas

1. Conocimiento comprobado del desarrollador del proyecto.
2. Trayectoria del constructor del proyecto EELL.
3. Nivel de comercialización de más del 85% de espacios, a pesar de que el proyecto se encuentra en construcción.

Debilidades

1. Posición de apalancamiento del EELL para sus primeros años de operación.

Oportunidades

1. Plusvalía en la zona donde está ubicado EELL.
2. Alto flujo de visitantes y/o clientes debido a la ubicación estratégica del EELL.

Amenazas

1. Riesgos relacionados con la construcción.
2. Escenarios de medidas de confinamiento, similar a lo sucedido en el brote del COVID-19.
3. Factores que impacten en la economía local.

ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo con información publicada por el Banco Central de Reserva (BCR), la economía salvadoreña creció un 3.6% en el tercer trimestre de 2023, presentando un incremento respecto al año anterior (2.2% a septiembre 2022). El desempeño económico estuvo asociado con la actividad en los sectores electricidad, construcción y servicios profesionales; en contraposición, se señala la contracción en industria manufacturera y explotación de minas y canteras. Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) estima un crecimiento de 2.2% para el cierre de 2023, mientras que el BCR proyecta una expansión del 2.7%.

Como variables que impulsarían la actividad económica en 2024 se mencionan el aporte de las remesas familiares, el crecimiento del sector turismo, la resiliencia de la economía estadounidense y los posibles recortes a la tasa de la FED. Por otra parte, como factores que generan incertidumbre en el entorno se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, la presión en las finanzas públicas por los gastos y los vencimientos de deuda de mediano plazo, la baja inversión extranjera y las altas tasas de interés que se mantienen en el mercado internacional y local.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (por ser una economía dolarizada). En ese contexto, y considerando que la inflación a nivel mundial disminuyó en 2023 a medida que los bancos centrales ajustaron los tipos de interés y los precios de la energía presentaron una tendencia a la baja, el IPC de El Salvador cerró con un crecimiento anual de 1.2% a diciembre 2023, por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (2.8%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador presentó una contracción de 6.9%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción anual del 8.7% al 31 de diciembre de 2023, asociado principalmente con la disminución en los sectores de industria manufacturera, maquila y agricultura. Por su parte, el volumen de remesas familiares totalizó US$8,181 millones a diciembre de 2023, reflejando un crecimiento anual de 2.7%. En opinión de Zumma Ratings, los flujos de envío de remesas familiares estarán condicionados a la evolución de la inflación y al nivel de desempleo hispano en Estados Unidos.

El nivel de endeudamiento de El Salvador persiste elevado. Adicionalmente, Zumma Ratings considera que el gasto por servicio de la deuda será importante en el mediano plazo para el soberano salvadoreño, principalmente por el vencimiento de LETES, Bonos y Eurobonos; valorando el acceso actual del Gobierno al financiamiento externo. Adicionalmente, los Bancos Privados de El Salvador entregaron en agosto de 2023 una propuesta al Ministerio de Hacienda para la gestión de deuda local de corto plazo del Gobierno, con el objetivo de mejorar el perfil de deuda y disminuir el riesgo país percibido por el mercado internacional, medida que fue aceptada por el Ministerio de Hacienda.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023, manteniendo la perspectiva estable por Standard & Poor's. No obstante, futuras mejoras en la calificación del país dependerán de un acuerdo con el FMI, en el cual se facilite financiamiento en condiciones favorables; así como un plan de ajuste fiscal que contribuya a generar sostenibilidad en las finanzas públicas en el mediano plazo.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El propósito principal de la constitución del FTIRTEELL será la construcción y el desarrollo del Proyecto El Encuentro La Libertad (EELL) para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización – títulos de participación que se emitan con cargo al FTIRTEELL. Dicho patrimonio será independiente de Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante RICORP o la Titularizadora) y del Originador (Bambú Lourdes, S.A. de C.V. - BAMBÚ).

Estructura General

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTEELL adquirirá a título oneroso un inmueble para su integración, éste se encuentra ubicado, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el departamento de La Libertad, inscrito a favor de BAMBÚ. En dicho inmueble se desarrollará el proyecto EELL.

A través del Contrato de Permuta, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble anteriormente descrito para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El Proyecto EELL comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El proyecto EELL podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del proyecto.

La Titularizadora, como administrador del FTIRTEELL, colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta un monto fijo de US$9,000,000.00. No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de RICORP y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión para los fines descritos en el Contrato de Titularización.

Contrato de Permuta
Por medio del denominado Contrato de Permuta, BAMBÚ, en calidad de Originador, manifiesta que es dueño y actual poseedor del inmueble donde se está construyendo el Proyecto EELL, el cual se encuentra valuado por un monto de US$2,905,000.00 y por ende, realizará la tradición/entrega del dominio, posesión y demás derechos del inmueble por dicho valor a RICORP, como administrador del FTIRTEELL, con la condición especial de transferir los derechos establecidos en el Contrato de Cesión de Derechos.

Por otra parte, RICORP con cargo al FTIRTEELL pagará a BAMBÚ por el inmueble de la siguiente manera: i) hasta US$10,000 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de Valores de Titularización - Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL (una vez ésta quede inscrita en el Registro de la SSF); más lo establecido en las condiciones de pago en el Contrato de Permuta.

Contrato de Cesión de Derechos
Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, BAMBÚ, en calidad de Originador, cederá de forma irrevocable y exclusiva al FTIRTEELL por un monto de US$413,860.53, los derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos, así como los derechos de dominio, permisos tramitados y gestionados para el inicio de la construcción del Proyecto EELL.

Por su parte, RICORP con cargo al FTIRTEELL pagará a BAMBÚ la contraprestación de los derechos patrimoniales sobre planos y diseños hasta por un monto de US$208,797.60, así como la contraprestación de los derechos de dominio sobre los permisos por un monto de US$205,062.93. Ambos montos serán pagados de la siguiente manera: i) hasta US$20,000 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación de la emisión VTRTEELL (una vez ésta quede inscrita en el Registro de la SSF).

Adicionalmente, el contrato expresa que BAMBÚ se obligará a realizar aportes adicionales a razón de US$1,000 por cada valor de titularización - título de participación si durante la construcción del inmueble (en cualquiera de sus fases), el presupuesto proporcionado es insuficiente debido a incremento en costos, omisiones y/o errores; realizando los preavisos y requerimientos pertinentes.

Administración de Activos Titularizados
La administración del FTIRTEELL corresponderá exclusivamente a Ricorp Titularizadora, S.A., con base en el marco legal salvadoreño para la titularización de activos. RICORP deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en La Ley de Titularización de Activos.

La Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al FTIRTEELL, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del inmueble, el proyecto 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, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del FTIRTEELL o con cargo al mismo. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de RICORP, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la SSF 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.

Acorde con lo anterior, RICORP, como administrador del FTIRTEELL, suscribiría un contrato de prestación de servicios para que el Originador (BAMBÚ) sea el Desarrollador del Proyecto y realice las funciones de administración del proyecto EELL (tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa): control y supervisión de la construcción; recolección de los alquileres; gestión de atrasos de pagos de inquilinos, en caso sucedan; comercialización de espacios por vacancia, entre otros. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de BAMBÚ en el sector inmobiliario

de centros comerciales es adecuada; beneficiando al proyecto EELL por la experiencia del Originador en la gestión de otras propiedades bajo la marca "El Encuentro".

Cuentas Bancarias del FTIRTEELL

Cuenta Colectora
Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del FTIRTEELL o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del proyecto, que podrán servir para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del proyecto EELL. Dicha cuenta podrá tener restricciones para sus titulares en caso de ser mancomunada, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual podrá, a opción del Fondo, ser administrada por un banco. Para estos efectos, RICORP, con cargo al Fondo de Titularización, queda habilitada para suscribir convenios de administración de cuentas.

Cuenta de Construcción
Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que serán abiertas por la Titularizadora a nombre del Fondo de Titularización, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto EELL y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional
Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del FTIRTEELL en un Banco autorizado por la SSF, y que serán administradas por RICORP, en la cual se percibirán, todos los ingresos del Fondo de Titularización; así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el FTIRTEELL se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble y sus activos. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización.

Cuenta Restringida
RICORP podrá constituir en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas, donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores financieros o futuras emisiones de títulos deuda.

Prelación de Pagos
Sin perjuicio de las facultades del Administrador del Proyecto y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará la Titularizadora, con cargo al FTIRTEELL, a través de la cuenta bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. El pago de deuda tributaria.
2. Pagos a favor de los acreedores financieros.
3. Las comisiones a la Titularizadora.
4. El saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.
5. Constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
6. 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) el pago de deuda tributaria; 2) se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTEELL; 3) se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4) se pagarán las comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos
Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión VTRTEELL serán invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del FTIRTEELL, del proyecto EELL; así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad.

Política de Financiamiento
El FTIRTEELL previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores podrá adquirir financiamiento, posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones financieras (locales o extranjeras). La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) la construcción del proyecto EELL y cualquier nueva etapa, ampliación, construcción o mejoras; 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.

El FTIRTEELL podrá adquirir deuda con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo equivalente al 100.0% del valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores. Asimismo, La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTEELL. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (26 años).

En otro aspecto, RICORP 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.

Política de Pago de Dividendos
RICORP, con cargo al FTIRTEELL, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El FTIRTEELL distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo de Titularización, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos.

RICORP a través del Comité que corresponda, quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTEELL. Adicionalmente, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del FTIRTEELL; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los acreedores financieros.

Política de Contratación de Seguros
Durante el proceso de construcción, los inmuebles deberán estar asegurados contra riesgos tales como seguro de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros. RICORP será la responsable de suscribir con cargo al FTIRTEELL los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales. La selección de la empresa aseguradora será acordada por RICORP tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

A la fecha, el proyecto EELL está en fase de construcción; haciendo notar que los inmuebles se encuentran asegurados con Aseguradora Agrícola Comercial, S.A. (ACSA, calificación de AA- por otra agencia). La póliza vence hasta el 30 de julio de 2024 y presenta las siguientes coberturas: terremoto, maremoto, erupción volcánica, huracán, entre otros.

Política de Valuación de Inmuebles
Una vez el inmueble se integre al FTIRTEELL, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. RICORP 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 FTIRTEELL podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

Adicionalmente, Los peritos deberán contar con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y deberán guardar 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.

Política de Liquidez
El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.50% del valor de su Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTEELL)

Emisor: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL).
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 (VTRTEELL).
Monto del programa: monto fijo de US$9.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
Tasa de Interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagarán intereses fijos. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Resumen de la Política de Distribución de Dividendos: El FTIRTEELL distribuirá dividendos al menos una vez al año. El Fondo repartirá los excedentes acumulados de todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en su Política de Distribución de Dividendos. Esta distribución de dividendos se hará a prorrata respecto del número de Títulos de Participación en circulación.
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 la emisión: 26 años, a partir de la fecha de la primera colocación.

Estructuración de los tramos o series: La emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por RICORP por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
Ricorp Titularizadora, S.A. fue constituida el 11 de agosto de 2011. La compañía es una sociedad salvadoreña que cuenta con la autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero para construir y administrar fondos de titularización, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos en El Salvador.

Las principales actividades de RICORP se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el fondo de titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el Mercado de Valores.

Gobierno Corporativo
RICORP es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. A continuación, se presenta los miembros de la Junta Directiva:

Junta Directiva	
Presidente	Rolando Duarte Schlagater
Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	Enrique Borgo Bustamante
Director Propietario	Francisco Javier Duarte Schlagater
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Zaldívar
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva.

Para la administración de los fondos de titularización, RICORP cuenta con un equipo gerencial y una estructura organizativa con alta experiencia en el sector financiero, mercado de valores y la estructuración y administración de fondos de titularización de flujos y de inmuebles. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

Además, RICORP cuenta con diferentes Comités que forman parte del Gobierno Corporativo de la entidad, donde participan diferentes miembros de la Junta Directiva, Alta Gerencia y equipo de RICORP, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos (identificación, evaluación, medición, mitigación y comunicación de los riesgos); b) Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo, financiamiento de armas de destrucción masiva; c) Comité de Auditoría, encargado de la ejecución de controles y cumplimiento de obligaciones de la entidad; d) Comité de Ética y Conducta que vela por el cumplimiento de las políticas y código de ética y conducta; e) Comité de Construcción se encarga de dar seguimiento a los fondos de titularización de inmuebles, específicamente los relacionados con la construcción.

Gestión Integral de Riesgos
A fin de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de funciones y responsabilidades, RICORP cuenta con una Unidad de Riesgos independiente de las áreas de negocio, la cual ejerce los controles respectivos por medio de las líneas de defensa para los riesgos y para la continuidad del negocio.

Asimismo, RICORP cuenta con un Comité de Riesgos que se encarga de la administración integral de los riesgos a los que están expuestos los fondos de titularización y la propia Titularizadora. En ese sentido, RICORP cuenta con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido actualizadas continuamente por la Unidad de Riesgos, revisadas por este Comité y autorizadas por su Junta Directiva.

El sistema integral de riesgos que maneja RICORP incluye la medición y evaluación de los siguientes tipos de riesgos: operacional, de mercado, de crédito y contraparte, legal, reputacional, de liquidez y lo relacionado a la prevención contra el lavado de dinero y activos y financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables tanto para RICORP como para los Fondos de Titularización que administra. Estas evaluaciones son realizadas por medio de una matriz de riesgos en la cual se mide el impacto y probabilidad de ocurrencia de riesgos, así como se establecen los niveles y límites de exposición a los mismos.

En línea con la inversión en instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, RICORP busca reducir los probables efectos adversos en sus resultados a través de la identificación, evaluación y mitigación de los siguientes riesgos:

Riesgo de crédito: para mitigar este riesgo RICORP monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus fondos de titularización han invertido o invertirán.

Riesgo de liquidez: RICORP mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.

Riesgo de mercado: RICORP ha definido normas prudenciales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que RICORP realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, RICORP realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, garantizando la transparencia y las tasas. Además, la Titularizadora realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles, para seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas por la administración. Por último, RICORP administra el riesgo de precio por medio del monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros en los que invierte.

Específicamente, los riesgos de la Titularización de Bienes Inmuebles de Proyectos de Construcción incluyen principalmente:

a) Riesgo legal.
b) Riesgo sistémico.
c) Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto.
d) Riesgos de siniestro.
e) Riesgos de seguridad en obras en proceso.
f) Riesgo de localización del proyecto.
g) Riesgo ambiental.
h) Riesgos asociados al financiamiento del proyecto.
i) Riesgos de fallas o atrasos en la construcción.
j) Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto.
k) Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria.

Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.
Bambú Lourdes, S.A. de C.V. fue constituida en septiembre de 2015, enfocándose en actividades de desarrollo inmobiliario, construcción, arquitectura e ingeniería. Las propiedades de inversión del Originador están compuestas por locales en centros comerciales, equipos que forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo; mantenidas para obtener ingreso por alquileres a largo plazo. A la fecha del presente informe, la nómina de accionistas de BAMBÚ está compuesta por una persona natural (0.01%) y una institución jurídica (99.99%), la cual es accionista de diversas entidades desarrolladoras de proyectos inmobiliarios.

BAMBÚ inició operaciones con la construcción del Centro Comercial El Encuentro Lourdes en 2016. Posterior a ello, continuó con el desarrollo de otros proyectos inmobiliarios con similar concepto, cerrando 2023 con ocho plazas comerciales y un valor de activos inmobiliarios de US$78.88 millones. A la fecha del presente informe, BAMBÚ se encuentra en proceso de construcción de su novena plaza comercial "EELL".

El concepto de las plazas "El Encuentro" consiste en centros comerciales de vecindario, enfocados en conveniencia y primeras necesidades (supermercados, salones de belleza, farmacias, bancos y restaurantes aspiracionales) y se ubican en zonas aledañas a grandes concentraciones poblacionales o en carreteras que unen núcleos urbanos importantes.

BAMBÚ forma parte del ala inmobiliaria de Grupo Bambú, el cual incluye entre otras actividades el desarrollo de proyectos inmobiliarios, de energía renovable, agroindustria y rubro financiero. Actualmente, Grupo Bambú tiene proyectos inmobiliarios en cuatro países: El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Guatemala.

Cabe mencionar que BAMBÚ sería contratada por la Titularizadora para operar como la administradora de los inmuebles que serán transferidos al Fondo de Titularización, encargándose de la comercialización de espacios, la cobranza de alquileres, entre otras actividades. En ese sentido, se valora positivamente en el análisis la amplia experiencia de la compañía en el manejo de inversiones inmobiliarias.

Empresa Constructora: Prisma de Centroamérica S.A. de C.V. (Prisma)
Prisma de Centroamérica S.A. de C.V. (Prisma), fue fundada en 1995, es una empresa dedicada al rubro de construcción de obras civiles e infraestructura, con experiencia en diseño arquitectónico y estructural, servicios de alquiler de maquinaria y equipo y mantenimiento para los rubros antes descritos. La sociedad se especializa en ser contratistas generales para franquicias de restaurantes, construcción de infraestructuras de edificación, escuelas y locales industriales, construcción de residencias privadas, vivienda para desarrollo social y mantenimientos para obra civil. En adición, cuentan con oficinas en El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

Prisma y BAMBÚ firmaron respectivamente los contratos de construcción y por administración de personal por suma

garantizada, para la construcción de las edificaciones del proyecto EELL y por los servicios de contratación, manejo, control y administración del personal obrero para la construcción de la obra estructural, civil, acabados, hidráulica y eléctrica del proyecto. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de Prisma en el sector de construcción es un aspecto clave para la culminación exitosa del proyecto.

Cabe mencionar que, como garantía accesoria al contrato de construcción, se constituyó una fianza de fiel cumplimiento hasta por US$607,568.83 a favor de BAMBÚ, la cual se hará efectiva si Prisma incumple total o parcialmente las obligaciones contraídas según lo estipulado en el Contrato de Construcción.

Empresa Supervisora de la Obra: Desarrolladora BDI, S.A. de C.V.
Inicialmente se ha considerado designar a la sociedad Desarrolladora BDI, S.A. de C.V. (en adelante BDI) como la empresa supervisora de la obra, la compañía forma parte de Grupo Bambú, enfocándose en las ramas de ingeniería, supervisión y arquitectura; destacando la trayectoria de Grupo Bambú en el sector inmobiliario.

A la fecha de este informe, no se cuenta con contrato suscrito con la empresa BDI.

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Uno de los aspectos tomados en cuenta para el análisis fue el Informe de Valúo del Inmueble para el proyecto EELL, elaborado por el Ing. Luis Roberto Guifarro Álvarez. Este estudio permite conocer una estimación sobre el valor futuro del inmueble, elemento importante para determinar los rendimientos proyectados del proyecto EELL.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO Y ASPECTOS TÉCNICOS

Características Generales del Proyecto

El proyecto EELL se encuentra ubicado en KM 38 Hacienda Santa Emilia, Carretera El Litoral CA-2, Municipio de La Libertad Costa, Departamento de La Libertad, El Salvador.

El Proyecto incluirá diversos locales para anclas comerciales, mini anclas, locales comerciales, anfiteatro, zonas administrativas y cuartos técnicos. El Encuentro La Libertad tendrá las siguientes características generales:

- Número de niveles a construirse: Locales comerciales de 1 nivel, zona de comidas de 2 niveles.
- Descripción de zonas verdes: Diseño de jardinería con plantas naturales.
- Amenidades: Anfiteatro, pasillos, plazas, parqueos y zona de comida.
- Distribución y áreas a desarrollarse: Áreas de locales comerciales, pasillos, parqueos, zona de anfiteatro, zona de comida y zona de restaurantes.
- Cantidad de plazas de parqueo: 193 unidades.

Estas, entre otras características que serán atractivas para los clientes aledaños a la zona y los que visitan las playas más concurridas de El Salvador. A la fecha, el Originador ya ha iniciado con el proceso de construcción del Proyecto, el cual se encuentra con un avance del 16.11% (enero 2024).

Aspectos Técnicos del Proyecto

Ubicación, dimensión y descripción del Proyecto: El proyecto se basa en el diseño de un Centro Comercial (EELL), ubicado en Km 38, Hacienda Santa Emilia, jurisdicción del Municipio de La Libertad, Departamento de La Libertad. El terreno del proyecto consta de un área de 21,049.54 mt^2, con un área construcción de 15,563.52 mt^2. equivalente al 74.22% del terreno.

Ubicación - EELL

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un centro comercial. Está ubicado en una zona aledaña a grandes concentraciones poblacionales y a carreteras que unen núcleos urbanos importantes. El proyecto se encuentra distribuido en las siguientes zonas:

Zona A: en esta zona se ubicará el ancla 01, destinada a un supermercado con un área de 1,087.90 mt^2, con acceso desde el interior del centro comercial para los usuarios y propia zona de carga y descarga para productos, área de carretillas (51.22 mt^2), área de apoyo de 416.51 mt^2, área de jabas de 50.17 mt^2, cuarto de bombeo 18.20 mt^2, basurero húmedo 10.71 mt^2, basurero seco 10.99 mt^2, planta de emergencia y cuarto eléctrico 59.68 mt^2, bodega general de 47.60 mt^2. Además, contará con cinco *wallshops* de entre 27.19 mt^2 y 27.27 mt^2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

Zona B: acá se ubica el ancla 02 que tiene un área total de 782.57 m2 y dos *wallshops* de 22.98 mt^2 y 23.04 mt^2 cada una. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

Zona C: cuenta con siete locales comerciales de entre 33.46 mt^2 y 33.82 mt^2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

Adicionalmente, en esta zona se ubican los servicios sanitarios para mujeres y hombres de 16.31 mt^2 cada uno.

Zona D: cuenta con once locales comerciales de entre 34.20 mt^2 y 69.36 mt^2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local.

Zona E: Cuenta con el mini ancla 01 de 163.79 mt2, mini ancla 02 de 159.98 mt2 y mini ancla 03 de 163.06 mt2. Además, contiene dos wallshops de 15.84 mt2 y 16.14 mt2. Incluye doce locales comerciales de entre 64.75 mt2 y 66.16 mt2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local. Cuenta con cuarto eléctrico de 51.39 mt2 y batería de baños de uso público para hombres y mujeres de 30.14 mt2 y 29.64 mt2 respectivamente, así como un servicio sanitario para movilidad reducida de 6.06 mt2.

Zona F: acá se ubica el cuarto de bombeo del centro comercial en un área de 26.41 mt^2, siete locales comerciales de 59.50 mt^2. La vitrina será proporcionada por arrendatario de cada local. Incluye servicios sanitarios de uso público para hombres y mujeres de 29.25 mt^2 y otro de movilidad reducida de 5.29 mt^2. Cuenta con bodega de 11.64 mt^2, tres *wallshops* de 20 mt^2 respectivamente y cajeros ATM con un área de 5.89 mt^2. En esta zona se ubicará el área administrativa que cuenta con comedor, sala de monitoreo, bodega, servicios sanitarios para empleados y oficina de gerencia que, en conjunto, suma un área de 118.53 mt^2.

El centro comercial cuenta con un acceso principal, destinado para el ingreso peatonal y vehicular de usuarios (Acceso 1) y un segundo acceso (Acceso 2) destinado únicamente para el ingreso de mercancías. Este último cuenta con su propia bahía de carga y descarga.

Descripción de la Zona del Proyecto: En el entorno inmediato se observan restaurantes, comercio formal, clínicas de salud, escuelas públicas, centros comerciales, gasolineras, zona comercial, zona turística, entre otros. El inmueble se encuentra frente a carretera de tráfico primario. Su ubicación en la periferia de la zona urbana del municipio de San Salvador se considera adecuada para su proyección comercial.

El acceso al inmueble es a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado y en el entorno inmediato se están ejecutando obras que beneficiarían la circulación en la zona dinamizando en forma importante el tráfico vehicular.

Tipo de Proyecto: El proyecto consiste en un centro comercial con un área total de construcción igual a 15,585.96 mt^2 y un área útil total de 7,713.77 mt^2. El proyecto contará con 193 espacios de estacionamiento para satisfacer la demanda de los visitantes del centro comercial.

Equipo Técnico asignado al Proyecto: El equipo técnico asignado al proyecto es el siguiente:

Rubro	Asignado
Diseño Arquitectónico	Arq. Carlos Alirio Guerra N.
Diseño Hidráulico	Ing. Rogelio Alexander Villeda G
Diseño Estructural	Ing. Wilber Enmanuel Alvarado
Diseño Eléctrico	Ing. José Rafael Ramírez M-
Construcción	PRISMA DE C.A., S.A. DE C.V.
Supervisión*	DESARROLLADORA BDI, S.A.
Comercialización	BAMBÚ LOURDES, S.A. DE C.V.

* En proceso de designación.

Destino del Proyecto: El proyecto está destinado para la operación de un centro comercial que contará con supermercado, restaurantes, comida rápida, moda y estilo de vida, salones de belleza, bancos, farmacias, laboratorios y establecimientos para el cuidado de mascotas en un área total de construcción de 15,585.96 mt^2.

Estado actual del Proyecto: El proyecto actualmente está en proceso de construcción, habiendo concluido la fase de obtención de permisos. El proceso constructivo inició su fase de terracería en septiembre 2023. Al cierre del mes de enero, se cuenta con un avance de obra de 16.11% equivalente a US$1,976,641.82, según estudio técnico presentado. Cabe precisar que el proyecto ya cuenta con los permisos, factibilidades y autorizaciones pertinentes.

Estudio de impacto ambiental del Proyecto: La consideración del impacto ambiental en proyectos de construcción es fundamental, pues permite identificar, prevenir y mitigar riesgos inherentes que podrían comprometer la sostenibilidad y salud del ecosistema. El proyecto actual no requiere de un estudio de impacto ambiental, de acuerdo con la autorización emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) en la Resolución MARN-NFA-456-2023-R-547-2023. A pesar de lo anterior, este proyecto sí reconoce el riesgo ambiental desde las etapas iniciales del plan y asegura la protección del medio ambiente, la viabilidad a largo plazo y el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes.

Duración del Proyecto: El proyecto tiene una duración estimada de construcción de once meses, iniciando en septiembre de 2023 y concluyendo el proceso en julio de 2024.

ANÁLISIS DE MERCADO

A continuación, se presenta un resumen del estudio de mercado del proyecto EELL:

Demanda Potencial

De acuerdo con las proyecciones oficiales de la Oficina Nacional de Estadísticas y Censos (ONEC), para 2022 el

municipio de La Libertad se estimó una población de 53,321 personas, con un 66.2% en área urbana y el resto en áreas rurales. Al comparar la distribución demográfica con el resto del país se muestra que este municipio es más urbano que la estimación nacional (61.7%).

En relación con el nivel de ingresos, La Libertad registra una media de ingresos familiares al mes US$ 701.1, lo que representa US$ 71.7 por encima del promedio mensual (US$ 629.4) que se registra a nivel nacional para el año 2022.

Una de las conclusiones del estudio es la evidencia que el municipio de La Libertad es un territorio densamente poblado, principalmente urbano y con un nivel de ingresos familiares superior a la media nacional (indicado por estudio de mercado entregado al originador). Por lo tanto, la propuesta de valor del centro comercial podría convertirse en una opción de esparcimiento, diversión y fuente generadora de empleos.

Zona con Alto Nivel de Turismo

La zona donde se localizará EELL es conocida por su amplia oferta de hotelería y restaurantes que se ubican en las cercanías o frente a las playas del departamento de La Libertad. Además, en la zona se ha hecho una marcada apuesta por impulsar el turismo con la estrategia de *branding* e intervención de obra pública *Surf City*.

El estudio de mercado analizado anota que, según estimaciones oficiales del Ministerio de Turismo de El Salvador, 70 de cada 100 turistas extranjeros visitan las playas del país, principalmente las ubicadas en La Libertad por su cercanía al Área Metropolitana de San Salvador (el área geográfica con mayor cantidad poblacional del país), si se toma una playa en específico, como El Tunco, por ser una de las más conocidas de La Libertad.

Con estos datos, el estudio concluye que, a lo largo del año y a nivel nacional, tanto en temporadas altas y bajas, la playa El Tunco de La Libertad domina en interés de búsqueda. Es decir que se puede inferir con mucha confianza que las playas de La Libertad son las más preferidas y visitadas de El Salvador.

Inversión Pública

La existencia de inversión pública y la apuesta de desarrollo por parte del Gobierno actual favorece el tránsito de la publicación en la zona. Se apostó por la construcción de un *Bypass* que conecta de forma más rápida los municipios de Santa Tecla y San Salvador con las playas de La Libertad. Esta calle, que posteriormente fue nombrada *Camino a Surf City,* completando un tramo completamente iluminado de 6.5 kilómetros.

El análisis del estudio de mercado refleja que, a la fecha del presente reporte, no hay un espacio con una propuesta de valor similar al proyecto de EELL, no sólo en cuanto a concentración de "comercios ancla", sino en cuanto a amenidades como modernidad y comodidad de sus instalaciones, entre otras características.

Competencia Directa

La ubicación de EELL se convierte en una ventaja competitiva dado que el *Bypass Surf City* dirige tráfico que ya no transita por la zona de El Faro, El Muelle y El Malecón. Debe considerarse que la mayor oferta turística de playas, hoteles y restaurantes se ubica en dirección occidente del Redondel *Bypass*, donde estaría ubicado EELL.

La actividad económica de la zona que representa la gran oportunidad de captura de tráfico para EELL también puede considerarse como un reto competitivo. La amplia gama de oferta de restaurantes y bares seguramente competirá con la oferta de comidas, bares y cafés del centro comercial. Asimismo, pequeños comercios dispersos en el casco urbano como farmacias, tiendas de conveniencia, establecimientos de cuidado personal y belleza y sucursales bancarias pueden competir por la demanda potencial.

Competencia Potencial

El estudio detalla que, en la actualidad, no existe una propuesta de valor o establecimiento comercial que se asemeje al EELL. Si bien en un futuro cercano podría aparecer un desarrollador inmobiliario con un concepto similar, dada la ubicación y la fortaleza de su portafolio de comercios, EELL mantendrá su vigencia y su ventaja competitiva por la conveniencia geográfica, de compra y de modernidad. El estudio de mercado señala que será relevante que se mantengan en el tiempo las relaciones comerciales sólidas con sus arrendantes y mantenerse a la vanguardia en comodidad y amenidades.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

La construcción del proyecto de desarrollo EELL está en proceso de obra; destacando que varios gastos iniciales ya fueron realizados por el Originador.

Según el cronograma del proyecto EELL, su etapa de construcción tendrá una duración máxima de 270 días calendario, contando a partir de la Orden de Inicio. En dicho periodo, el FTIRTEELL no generará ingresos y todos los gastos presupuestados para la edificación y demás obras provendrán del endeudamiento y los recursos propios aportados por los tenedores de los títulos de participación VTRTEELL. Una vez finalizada la etapa de desarrollo del EELL, el mismo podrá generar flujos de efectivo para cubrir gastos de funcionamiento, servicio de la deuda y distribución de excedentes para los inversionistas.

El área de construcción del EELL totalizará 8,558 mt^2 y su presupuesto registra un importe de US$15.2 millones; haciendo notar que el principal componente lo integra el gasto de la obra civil, sistemas eléctricos y otros gastos de construcción, seguido de la compra del terreno. Por otra parte, de acuerdo con el modelo financiero del proyecto, existen egresos adicionales (comisiones bancarias, capital de trabajo, entre otros) que son necesarios en la etapa inicial del EELL; conllevando a que el presupuesto aumente a US$16.0 millones.

Tabla 1. Detalle de Inversión - EELL

	Rubro	Costo	Peso (%)
1	Terreno	$ 2,905,000.00	19.1%
2	Estudios	$ 44,855.00	0.3%
3	Diseño	$ 163,942.60	1.1%
4	Inspección	$ 396,863.00	2.6%
5	Permisos	$ 270,339.00	1.8%
6	Construcción	$ 10,425,498.15	68.7%
	Contrato de Construcción Obra Civil	*$ 7,274,624.47*	*47.9%*
	Sistemas Eléctricos	*$ 1,272,208.56*	*8.4%*
	Otros	*$ 1,878,665.12*	*12.4%*
7	Gastos Operativos	$ 968,894.56	6.4%
	TOTAL	**$ 15,175,392.31**	**100.0%**

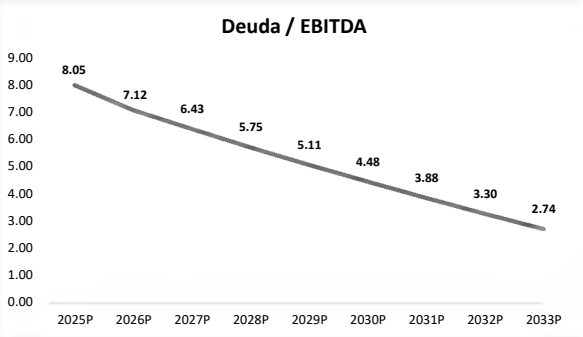
Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El riesgo de aumento en los costos de los materiales de la obra civil se encuentra adecuadamente mitigado, a criterio de Zumma Ratings. Esto debido a que, en el Contrato de Construcción entre el Originador y el Contratista, es este último quien tiene la responsabilidad de pagar los insumos requeridos para la ejecución y terminación del trabajo.

Estructura Financiera

La inversión inicial total del proyecto EELL será financiada por: i) la emisión de valores de titularización - títulos participación (VTRTEELL) por US$4.6 millones, de los cuales la mayor parte se canalizará en la operación de permuta entre el Originador y RICORP, como administrador del FTIRTEELL; y ii) un préstamo bancario por US$11.4 millones. En ese sentido, la mezcla de financiamiento es alrededor del 28.6% - dueños del proyecto y 71.4% deuda. Cabe mencionar que dicha estructura está en sintonía con la de otros proyectos inmobiliarios desarrollados por BAMBÚ.

El plazo del préstamo es de 15 años, con un periodo de gracia de 11 meses. A criterio de Zumma Ratings, el plazo largo de la deuda bancaria es apropiado para este tipo de proyectos, en virtud de cautelar la liquidez; complementado con el periodo de gracia de pago del principal. Adicionalmente, el préstamo exhibe garantías hipotecarias, cesión de contratos de arrendamientos en caso de mora y cesión de los beneficios de las pólizas de seguros.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En sus primeros años, el FTIRTEELL tendrá elevados niveles de endeudamiento, propios del desarrollo de proyectos de este tipo. Sin embargo, las proyecciones estiman una disminución paulatina en el apalancamiento, debido a la amortización del crédito inicial para la construcción del proyecto inmobiliario. De esta manera, la relación deuda/patrimonio se ubicaría en 1.13 veces en el año 1 de operación, hasta llegar a 0.43x en el año 10.

En otro aspecto, la relación deuda/EBITDA proyectado en el modelo financiero se ubicaría en 8.0 veces en el año 2; pasando a 3.88 en el octavo año desde su inicio de operaciones. La tendencia de disminución se explica por el mayor importe de EBITDA; así como por el menor saldo de deuda por las amortizaciones mensuales.

Por su parte, la relación valor del inmueble/deuda alcanzaría un 164.0% al cierre de 2024; valorándose como favorable dicho nivel. Además, el indicador proyectado exhibe un valor superior al 125%.

Estructura de Ingresos

El área disponible para ocupación de comercios/restaurantes totalizaría 7,714 mt^2. Al respecto, el proyecto destinará 6,172 mt^2 para arrendamiento (75.0% del área para ocupación) y los restantes 1,542 mt^2 serán vendidos a empresas *retail*.

De acuerdo con la proyección de cifras, la venta de locales se prevé que se materialice en 2024. Cabe precisar que este ingreso extraordinario representaría el 90.0% de los ingresos totales del proyecto en su primer año de operación. Asimismo, los recursos de estas ventas serán canalizados principalmente, como pago anticipado al prestamos de largo plazo y el excedente se mantendrá como liquidez del FTIRTEELL.

Con base en el modelo financiero del proyecto, la principal fuente de ingresos recurrentes del EELL será el arrendamiento, representando en promedio el 78% de los ingresos totales estimados entre el año 2 y 5 de operación. Dicha fuente de flujo estará compuesta por los alquileres de espacios de Ancla, Locales y *Wallshops*, *Food Court* y Terrazas, Mini Anclas y *Pads*. El canon promedio mensual para los locales del EELL es de $14.61/mt^2; reflejando un precio similar al de otros centros comerciales administrados por el Bambú. Adicionalmente, el crecimiento anual de precio del mt^2 será del 5.0%, variación que quedará estipulada en los contratos de arrendamiento.

Un supuesto relevante en el modelo es que el proyecto iniciará operaciones con un nivel de ocupación cercano al 95%; reflejando un aumento gradual en los periodos posteriores, hasta llegar al 100%. En opinión de Zumma Ratings, este supuesto tiene una alta probabilidad de ocurrencia, en virtud que a la fecha los espacios colocados superan el 95%, a pesar de que el proyecto no está finalizado. Lo anterior, es un indicador positivo sobre el nivel de aceptación que tendrá EELL.

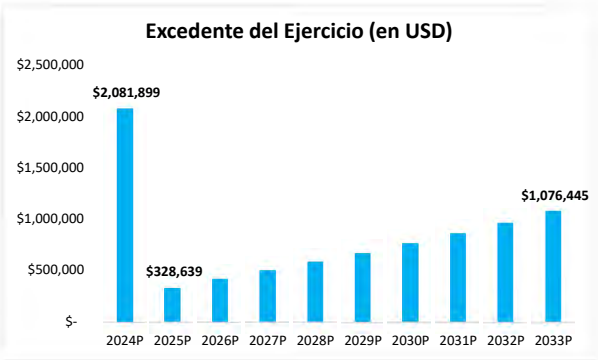
En otro aspecto, el ingreso por CAM (*Common Areas Manteniment*) representa cerca de los 22% de los ingresos recurrentes del proyecto EELL. Este ingreso está determinado como un precio del metro cuadrado ($4.32/mt^2 para locales en alquiler y $1.25/mt^2 para locales en venta); destacando

que este flujo exhibe estabilidad en sus primeros tres años de operación, y luego registra una expansión anual del 5.0%. Por otra parte, el modelo financiero no incorpora ingresos por parqueos; sin embargo, se evaluaría aplicar este cobro después de transcurridos los primeros tres años de funcionamiento.

Rentabilidad del Proyecto

El FTIRTEELL generaría un excedente en torno a los US$2.1 millones en sus primeros cinco meses de operación, fundamentado en el ingreso extraordinario por la venta de locales. Adicionalmente, entre el año 2 y 5 de operación, el proyecto reflejaría un excedente promedio de US$459 mil; haciendo notar la tendencia creciente por el mayor ingreso de alquileres.

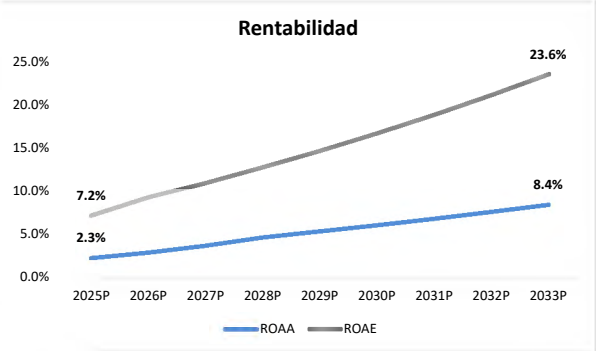
Los gastos del FTIRTEELL estarán integrados por: operación, mantenimiento del inmueble, administración del proyecto, entre otros. En ese contexto, los gastos operativos representarían en promedio el 34.4% de los ingresos ordinarios durante los primeros cinco años de funcionamiento, acorde con el modelo, dicha proporción decrecerá paulatinamente. En el mismo periodo, el gasto financiero absorbería el 36.3% de los ingresos; pasando a 31.1% (año 5) desde 41.8% (año 2).



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El ROAA del proyecto EELL sería del 14.6% en el año 1 de operación, influenciado por los ingresos no recurrentes; mientras que en el año 2 se ubicaría en 2.3% (4.7% en el año 5). Por su parte, el margen neto promedio alcanzaría el 30.4% en sus primeros cinco años; denotando la capacidad del proyecto de generar excedentes.

En términos de distribución de excedentes, el proyecto EELL empezaría a pagar beneficios a los tenedores de los títulos de participación (renta variable), a partir del 2027 (año 4), vinculado con la prelación de pagos y el importe de liquidez acumulado. De esta manera, el primer pago rondaría los US$2.2 millones; mientras que los siguientes pagos se ubicarían en un promedio de US$300 mil (entre el año 5 y el año 10). Adicionalmente, la TIR del proyecto (para un plazo de 25 años) se estima que sea en torno al 14.18%.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del proyecto EELL será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de ocupación; y iii) el precio del mt^2 y su crecimiento anual. Por otra parte, se valora que los supuestos utilizados en la proyección de cifras son, a criterio de la agencia calificadora, razones y acordes con la naturaleza del proyecto.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del proyecto EELL. El escenario base que se toma para la evaluación es el modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora.

La variable seleccionada para estresar los flujos del proyecto ha sido la ocupación del inmueble, una vez esté construido. En el primer escenario (nivel de ocupación del 90%) la rentabilidad de los primeros 25 años disminuiría a un nivel cercano del 12.24%, determinado por los menores volúmenes de excedentes; mientras que en el segundo escenario (ocupación general de 80%), el rango de rentabilidad se ubicaría cerca del 10.22%.

Bajo un escenario de mayor estrés, cuya ocupación sea del 65%, el rendimiento del proyecto durante los periodos proyectados sería del 7.21%. No obstante, la valoración de este escenario es de una probabilidad de ocurrencia muy baja, dado que los espacios del proyecto se encuentran con ocupación superior al 95%.

Por otra parte, se menciona que con niveles de ocupación inferiores al 90%, se estima que el FTIRTEELL tendría una liquidez presionada por el servicio de la deuda; conllevando muy probablemente a reestructurar el préstamo bancario, si se generara dicho escenario.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	2024P	%	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%
ACTIVO										
Bancos	1,930,418	14%	2,032,378	14%	2,137,389	15%	119,439	1%	104,731	1%
Total Activo corriente	**1,930,418**	**14%**	**2,032,378**	**14%**	**2,137,389**	**15%**	**119,439**	**1%**	**104,731**	**1%**
Activo no Corriente										
Edificaciones e infraestructura	12,319,479	86%	12,319,479	86%	12,319,479	85%	12,319,479	99%	12,319,479	99%
CAPEX	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	48,169	0%
Total Activo no Corriente	**12,319,479**	**86%**	**12,319,479**	**86%**	**12,319,479**	**85%**	**12,319,479**	**99%**	**12,367,648**	**99%**
TOTAL ACTIVO	**14,249,897**	**100%**	**14,351,857**	**100%**	**14,456,868**	**100%**	**12,438,918**	**100%**	**12,472,379**	**100%**
PASIVO										
Préstamos con instituciones bancarias	7,509,852	53%	7,282,252	51%	6,957,527	48%	6,606,724	53%	6,227,746	50%
Depósitos en garantía	88,146	1%	89,068	1%	94,701	1%	99,436	1%	104,407	1%
Excedentes acumulados	2,081,899	15%	2,410,538	17%	2,834,640	20%	1,162,759	9%	1,570,226	13%
TOTAL PASIVO	**9,679,897**	**68%**	**9,781,857**	**68%**	**9,886,868**	**68%**	**7,868,918**	**63%**	**7,902,379**	**63%**
Patrimonio										
Títulos de participación	4,570,000	32%	4,570,000	32%	4,570,000	32%	4,570,000	37%	4,570,000	37%
TOTAL PATRIMONIO	**4,570,000**	**32%**	**4,570,000**	**32%**	**4,570,000**	**32%**	**4,570,000**	**37%**	**4,570,000**	**37%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**14,249,897**	**100%**	**14,351,857**	**100%**	**14,456,868**	**100%**	**12,438,918**	**100%**	**12,472,379**	**100%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	2024P	%	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%
Ingresos	**5,798,754**	**100%**	**1,378,111**	**100%**	**1,456,355**	**100%**	**1,529,172**	**100%**	**1,605,631**	**100%**
Ingresos Alquileres	440,729	8%	1,062,359	77%	1,136,407	78%	1,193,227	78%	1,252,889	78%
Ingresos por Ventas	5,226,864	90%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Ingresos CAM	131,161	2%	315,751	23%	319,948	22%	335,945	22%	352,742	22%
Ingresos Financieros	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Otros ingresos	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos	**3,347,762**	**58%**	**473,275**	**34%**	**479,252**	**33%**	**501,389**	**33%**	**523,080**	**33%**
Costo de Venta	3,123,278	54%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos de Operación y Mantenimiento	133,312	2%	319,948	23%	319,948	22%	335,945	22%	352,742	22%
Gastos Operativos	22,876	0%	55,124	4%	58,254	4%	61,167	4%	64,225	4%
Gastos Administrativos	47,742	1%	41,343	3%	43,691	3%	45,875	3%	48,169	3%
Gastos de Comercialización	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos del Fondo	20,555	0%	56,859	4%	57,359	4%	58,402	4%	57,944	4%
Gasto depreciación	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gasto depreciación del Capex	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	**2,450,993**	**42%**	**904,836**	**66%**	**977,103**	**67%**	**1,027,783**	**67%**	**1,082,551**	**67%**
Otros gastos	-	0%	-	0%		0%	-	0%		0%
Gastos Financieros	369,094	6%	576,197	42%	553,001	38%	526,921	34%	498,747	31%
Excedente antes impuesto	**2,081,899**	**36%**	**328,639**	**24%**	**424,102**	**29%**	**500,862**	**33%**	**583,804**	**36%**
Impuesto sobre la Renta	-	0%	-	0%		0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	**2,081,899**	**36%**	**328,639**	**24%**	**424,102**	**29%**	**500,862**	**33%**	**583,804**	**36%**

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.

Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.
Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o trasmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.

Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador, 1 de marzo de 2024

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 29 de febrero de 2024 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 El Encuentro La Libertad,** a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa