



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO.

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 19 de mayo de 2025

| Instrumentos | Categoría (*) | | Definición de Categoría |
|---|-----------------------|----------|---|
| | Actual | Anterior | |
| Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTC 01 (VTRTC 01). | (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 Centré Cero Uno (FTIRTC 01). |
| Originador: | Basáltica, 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 Centré Cero Uno (VTRTC 01). |
| Estructurador: | Ricorp Titularizadora, S.A. |
| Administrador: | Ricorp Titularizadora, S.A. |
| Monto del Programa: | Monto fijo de hasta US\$5,000,000.00. |
| 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 31.12.24 ----- | | |
| Activos: -- | Utilidad: -- | Ingresos: -- |

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTC 01 (VTRTC 01) → Nivel 2.sv (19.05.25).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto inmobiliario que será desarrollado, el modelo financiero del Fondo de Titularización; así como información financiera adicional del Originador correspondiente a estados financieros auditados de 2021, 2022, 2023 y no auditados a septiembre 2024 proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora.

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 Centré Cero Uno (VTRTC 01).

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 del grupo del Originador en la construcción y desarrollo de proyectos de infraestructura e inmobiliario; iii) la ubicación estratégica del Proyecto en las cercanías del centro histórico, lo cual puede ampliar su demanda; y iv) rentabilidad aceptable dentro del plazo de la emisión basada en un esquema de proyecciones con estrés moderado.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con el proceso de 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 el plazo de la emisión, iii) variables de mercado que afecten el precio del m² de construcción (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros) y iv) factores adversos en la economía que impacten en el ingreso familiar del mercado objetivo del Proyecto. El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable. La presente calificación ha sido dictaminada con base en el análisis de contratos y documentos preliminares. Asimismo, una vez se reciban los contratos o documentos en versión definitiva, Zumma Ratings podría modificar la calificación en caso estos documentos contengan aspectos que afecten los flujos esperados, así como las conclusiones inicialmente analizadas por el Comité de Clasificación. 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 Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir,

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.

donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Residencial Centré para su operación y 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.

El Proyecto Residencial Centré comprende la construcción y comercialización de un complejo residencial que consistirá en cinco torres de apartamentos ubicado en las proximidades del Centro de San Salvador, 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. Dicho Proyecto se encontrará ubicado entre 21 Ave Sur y 6ª calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador. El terreno del Proyecto consta de un área de 13,026.37 m², con un área de construcción de 14,502.00 m².

- **Perfil del Originador:** Basáltica, S.A. de C.V. (en adelante “Basáltica” o “el Originador”), fue constituida el 30 de octubre de 1990, en la República de El Salvador. Sus actividades principales son: a) Participación e inversión en otras sociedades y empresas de cualquier finalidad; b) adquisición de acciones, títulos valores, patentes, marcas, y derechos; c) adquisición de toda clase de bienes inmuebles; y d) servicios de arrendamiento de terrenos y edificaciones.

La nómina de accionistas de Basáltica está compuesta por tres personas naturales, cuya participación conjunta en el capital accionario es de 40%, y con una persona jurídica que representa el 60%, esta última tiene como domicilio Panamá, y es la casa matriz última del Grupo.

De la estructura corporativa de Basáltica, se destaca a sus subsidiarias Grupo ECON, S.A. de C.V., y a Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., que serán el constructor y el desarrollador del Proyecto Residencial Centré, respectivamente.

- **Perfil del Desarrollador del Proyecto:** Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A., (en adelante “Puntto” o “Desarrollador”), es subsidiaria de Basáltica, se constituye en 2016 como el brazo inmobiliario del Grupo Corporativo de Basáltica, con un enfoque mayormente dirigido hacia proyectos residenciales. Busca atender las carencias de calidad presentes en la oferta actual de proyectos de urbanización en El Salvador, enfocados en el sector socio-económico medio-bajo de la población.

En 2016 Puntto inició con el desarrollo del Proyecto Residencial Centré, el cual presentó cambios en su diseño, principalmente durante el periodo de la pandemia por Covid-19 y la revitalización del Centro Histórico de San Salvador; por otra parte, en los próximos 18 meses, se encontrarán gestionando otros siete proyectos inmobiliarios.

RICORP, como administrador del FTIRTC 01, suscribirá un contrato de prestación de servicios para que Puntto sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización. 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. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Puntto en el sector inmobiliario para proyectos de infraestructura urbana es adecuada; beneficiándose además de la amplia experiencia en el sector inmobiliario de las subsidiarias del Originador.

- **Características del Proyecto Residencial Centré:** El Proyecto comprende cinco torres de nueve pisos, con un total de 180 apartamentos (36 apartamentos por torre), distribuidos en cinco tipologías diferentes, cuyas áreas van desde 52 m² hasta 99 m² de construcción. Además, contará con 180 estacionamientos y diversas amenidades, que incluirán espacios recreativos y áreas comunes para fomentar la convivencia entre los residentes, contará con un diseño vanguardista en una de las zonas más emblemáticas de la capital. Sus amenidades incluyen área de juegos, sala de usos múltiples, áreas verdes, canchas deportivas y estacionamiento para bicicletas. El terreno donde estará ubicado el Proyecto se encuentra en etapa de preparación y adecuación para la construcción, se prevé que la etapa de construcción tenga una duración aproximada de 17 meses.
- **Estado actual de la comercialización de apartamentos:** El Proyecto Residencial Centré fue lanzado al público a través de una feria inmobiliaria en octubre de 2024. De acuerdo con el Originador, el Proyecto a la fecha ha sido de gran aceptación, logrando la preventa de tres torres de apartamentos de un total de cinco torres con las que contará el Condominio Residencial. De la preventa, el 60% proviene de inversión local y el 40% de salvadoreños en el exterior, originándose la necesidad de aumentar los precios para moderar la demanda; asimismo, el Originador expresó que a la fecha tienen aproximadamente 100 clientes potenciales en lista de espera. Lo anterior, es un indicador positivo sobre el nivel de demanda que tendrá el Proyecto.
- **Competidores:** El Originador expresó que, dada la ubicación estratégica del Proyecto, no cuenta con otra oferta urbanística con la que pueda compararse. No obstante, considera que algunos proyectos de la zona metropolitana de San Salvador, con similares características, podrían considerarse como la competencia más aproximada.
- **Perfil del Constructor del Proyecto:** De acuerdo a Contrato de Construcción de Obra para el Proyecto “Centre Apartamentos” de fecha 09 de mayo de 2025, se define como contratista a Grupo ECON, S.A. de C.V., (empresa subsidiaria de Basáltica), la cual estará a cargo de la ejecución de la construcción de la obra gris y/o la Obra, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los planos de construcción y demás documentos contractuales que la Contratante le ha proporcionado. En 1960 nace Concretera Salvadoreña; su primer proyecto ejecutado fue la construcción del Puerto de Acajutla y el primer producto que se comercializó fue el concreto premezclado. Aproximadamente 25 años más tarde, diversificó sus servicios sumando la venta y colocación de asfalto, agregados, desarrollo de proyectos, terracería y alquiler de maquinaria y equipo, lo cual le llevó a evolucionar y se convirtió en Grupo ECON. La primera obra desarrollada por ECON fue el mejoramiento de carretera a San Juan y San Miguel Tepezontes, en el Departamento de la Paz. A lo largo de los últimos 37 años, ECON ha desarrollado más de 70 proyectos de

infraestructura y ha adquirido gran experiencia en la construcción de carreteras, pasos a desnivel, obras de drenaje mayor y menor, terracería masiva, construcción de muros, obras de mitigación, entre otros. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de ECON en el sector de construcción es un aspecto clave para la culminación exitosa del proyecto.

- **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al FTIRTC 01, a través de la Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario, 6) pago de dividendos. En el evento de liquidación del FTIRTC 01 se pagará la deuda tributaria, seguida de acreedores financieros, comisiones a la Titularizadora, costos y gastos a terceros, constitución de Reservas de Excedentes y pago de dividendos.
- **Proyecto asegurado para acotar la exposición a desastres y otros riesgos:** El Proyecto cuenta con una Póliza de Seguro de Ingeniería contratada con una aseguradora local, cuya suma asegurada es de hasta US\$21.0 millones, con una vigencia de dos años a partir del 01 de diciembre de 2024. Incluye seguro Todo Riesgo Contratista y Construcción y presenta las siguientes coberturas: terremoto, temblor, maremoto, erupción volcánica, huracán, desbordamiento y alza del nivel de aguas, entre otros.
- **Política de Pago de Dividendos:** El FTIRTC 01 podrá distribuir 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 o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecido en el mismo. Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.0% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos. Para efectos de cálculo del Activo Neto, su valor es el resultado de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo; excepto las cuentas de pasivo denominadas Reserva de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiros de Excedentes.
- **Retornos proyectados:** El FTIRTC 01 contará como mínimo con dos series de Valores de Titularización – Títulos de Participación, y en línea con su política de distribución de dividendos, repartirá excedentes hasta el mes 37 (liquidación del Fondo) por una suma estimada de US\$575,711 que representarán el 31.3% de los títulos valores a colocarse y la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 8.85%.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y

el rendimiento del Proyecto Residencial Centré, señalando que con una reducción en el precio de venta del m² de construcción del 2% el rendimiento disminuiría a 1.02%. Mientras que una reducción del 2.21% en el precio de venta del m² de construcción, resulta en un rendimiento igual a cero; es decir, es el nivel de reducción en el que no hay pérdidas ni ganancias. No obstante, se considera que la probabilidad de ocurrencia de escenarios de menores precios es baja, debido a que las cifras proyectadas incorporan estrés en el precio de venta del m² de construcción y en el costo de construcción presupuestado; adicionalmente, se ha realizado la preventa del 60% del proyecto y existe la posibilidad que el Fondo amortice más capital de la deuda bancaria con el producto de las ventas de los apartamentos para disminuir el gasto financiero y mejorar la rentabilidad.

- **Estructura de financiamiento:** La estructura financiera es alrededor de 83.0% deuda bancaria, 8.9% flujos internos y 8.0% capital. El plazo del préstamo es de 3 años, con un periodo de gracia de 17 meses. A criterio de Zumma Ratings, las condiciones del plazo y periodo de gracia del préstamo son adecuadas, dada la naturaleza del Proyecto, que permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos.

- **Apalancamiento creciente durante la etapa de construcción:** Durante la etapa de construcción se aprecia un comportamiento creciente de la relación pasivo/patrimonio, producto de los desembolsos parciales del préstamo bancario y de los ingresos diferidos por la preventa de apartamentos, ubicándose en 11.1 veces en el mes 18. Finalizada la construcción del Proyecto, el pasivo disminuye por la amortización de la deuda, hasta su cancelación total en el mes 36 y por el reconocimiento de los ingresos diferidos en el Estado de Resultados.

Similar comportamiento se observa en la relación deuda/EBITDA, la cual tendría su punto más alto de 447.9 veces en el mes 18 y posteriormente disminuye mes a mes hasta extinguir la deuda al cabo de los tres años de vida del Fondo, con los ingresos que el FTIRTC 01 percibe de la venta total del Proyecto.

A juicio de Zumma Ratings, dicho comportamiento esta alineado con el plazo de la emisión considerándose razonable por la naturaleza del Proyecto.

- **Factores que podrían sensibilizar el desempeño del Proyecto Residencial Centré:** A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto Residencial Centré será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de demanda potencial del proyecto no se reduzca; y iii) que el precio de venta del m² de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras concuerdan con la finalidad del Proyecto.

Fortalezas

1. Experiencia del grupo del Originador en la construcción y desarrollo de proyectos de infraestructura e inmobiliario.
2. Ubicación estratégica del Proyecto como una característica diferenciadora de otros proyectos.
3. La transferencia de un activo subyacente real.

Debilidades

1. Elevada posición de apalancamiento del Proyecto y modesta cobertura del servicio de la deuda.

Oportunidades

1. Favorable comportamiento de la plusvalía en la zona por proyectos de revitalización del Centro Histórico y desarrollo de proyectos inmobiliarios estatales.

Amenazas

1. Riesgos relacionados con la construcción.
2. El potencial desarrollo inmobiliario de proyectos urbanísticos con similares o superiores características, dirigidas al mismo nicho objetivo.
3. Factores adversos en la economía que impacten en el ingreso familiar del mercado objetivo del Proyecto.

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento anual del 2.6% durante 2024, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una desaceleración con respecto a 2023, cuya tasa se ubicó en 3.5%. Adicionalmente, la expansión económica de 2024 estuvo por debajo del rango que proyectaba el BCR (entre 3.0% y 3.5%). Para 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en 2.5% y 2.7%, respectivamente.

Entre las variables que impulsarían la actividad económica en el corto plazo se destacan el aporte de las remesas familiares. Asimismo, se espera que uno de los sectores con mayor dinamismo sea el turismo, atribuido al clima de seguridad ciudadana. Además, se observa una mejora en la perspectiva de acceso a los mercados internacionales, impulsada por el acuerdo alcanzado con el FMI.

Por otra parte, como factores que generan incertidumbre, se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, las deportaciones masivas que está ejecutando la actual administración de los Estados Unidos, los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa; así como las políticas en materia comercial (aranceles) que implementa la administración Trump.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese sentido, según la SECMCA, la inflación en El Salvador cerró en 0.29% al 31 de diciembre de 2024 (1.23% en similar período de 2023), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador registró un total de US\$2,319.5 millones al cierre de 2024, mostrando una reducción interanual de 6.8%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 0.8% al 31 de diciembre de 2024, asociada principalmente con la evolución de los sectores industria manufacturera de maquila y suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado. Cabe mencionar que el volumen de remesas familiares totalizó US\$8,479.7 millones durante 2024; reflejando un crecimiento del 2.5% con respecto a 2023. Asimismo, se señala que, a febrero de 2025, éstas aceleraron su crecimiento en 14.2%, el mayor crecimiento interanual de los últimos tres años. En opinión de Zumma Ratings, se debe monitorear la evolución de los flujos de envío de remesas familiares por los impactos que podrían experimentar por las políticas migratorias actuales en los Estados Unidos.

Un aspecto considerado en el análisis es el crecimiento en la deuda pública del país. El saldo de ésta (incluyendo la deuda previsional) totalizó en US\$32,144 millones al cierre de 2024, de acuerdo con el BCR; determinando una expansión del 8.6% con respecto a 2023. Se destaca que, durante los últimos dos años, el gobierno salvadoreño realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda (canje de deuda con los fondos de pensiones con

periodo de gracia y el reperfilamiento de la deuda de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña).

En el mismo sentido, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un nuevo acuerdo de 40 meses en el marco del Servicio Ampliado del Fondo (SAF) para El Salvador, con un acceso equivalente a US\$1.4 mil millones, con dicho acuerdo, se permite un desembolso inmediato equivalente a US\$113 millones. El objeto de este programa es garantizar que se den las condiciones necesarias para impulsar las perspectivas de crecimiento y la resiliencia de El Salvador a través del fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras y la mejora de la gobernanza y la transparencia; así como mitigar los riesgos asociados al Bitcoin.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023 (S&P), fundamentándose entre otros aspectos, en la menor presión de liquidez en el corto plazo; mientras que en enero de 2025 la agencia Fitch Ratings elevó la nota de riesgo de El Salvador a B- desde CCC+ con perspectiva estable tras la reducción de las necesidades de financiación del país y la flexibilización del acceso al mercado y, a ese momento, el acuerdo a nivel técnico alcanzado con el FMI.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Residencial Centré para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización. El pago de dividendos estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Estructura General



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTC 01 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 San Salvador, inscrito a favor de BASÁLTICA, S.A. de C.V. En dicho inmueble se desarrollará el Proyecto Residencial Centré.

A través de un 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 Residencial Centré comprende la construcción y comercialización de un complejo residencial que consistirá en cinco torres de apartamentos ubicado en las proximidades del Centro de San Salvador, 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 Residencial Centré 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 administradora del FTIRTC 01, colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta un monto fijo de US\$5,000,000.00. 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, Basáltica, en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora del inmueble donde se desarrollará el Proyecto Residencial Centré, el cual se encuentra valuado por un monto de US\$1,028,481, y por ende, a través de dicho instrumento, permuta el referido inmueble para el FTIRTC 01 administrado por Ricorp, y este en su calidad de administrador de dicho Fondo de Titularización, a cambio del inmueble en mención permuta US\$1,028,481.

El monto de la permuta será pagado por la Titularizadora ya sea: i) en hasta US\$10,000.00 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

VTRTC 01; 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 VTRTC 01. Se resalta que la entrega de los VTRTC 01 y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Finalmente, por medio del Contrato de Permuta y de conformidad al artículo 667 del Código Civil, Basáltica hace la tradición de dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el relacionado inmueble que enajena, así como la entrega del mismo al FTIRTC 01.

Contrato de Cesión de Derechos

Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, Basáltica, en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es legítima propietaria de los derechos patrimoniales sobre diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, que servirán para el desarrollo del Proyecto Residencial Centré; así como legítima propietaria de los derechos sobre permisos que servirán para el desarrollo de dicho Proyecto, siendo estos los requeridos por el ordenamiento jurídico aplicable para la construcción del mismo.

A través de este instrumento legal, Basáltica, cede los derechos antes referidos por un monto de hasta US\$799,308.89 al FTIRTC 01, como contra prestación, Ricorp, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, pagará con cargo al mismo de la forma siguiente: i) en hasta US\$399,654.45 por la cesión de derechos patrimoniales sobre planos y diseños; ii) hasta por US\$399,654.45 por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos. Dichos montos se pagarán ya sea: a) en 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 VTRTC 01; o b) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTC 01.

Se resalta que la entrega de los VTRTC 01 y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Administración de Activos Titularizados

La administración del FTIRTC 01 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 FTIRTC 01, 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 FTIRTC 01 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 FTIRTC 01, suscribiría un contrato de prestación de servicios para que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., (en adelante “Puntto” o “Desarrollador”) sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización. 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. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Puntto en el sector inmobiliario para proyectos de infraestructura urbana es adecuada; beneficiándose además de la amplia experiencia en el sector inmobiliario de las subsidiarias del Originador.

Cuentas Bancarias del FTIRTC 01

Cuenta Colectora

Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del FTIRTC 01 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, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto Residencial Centré. 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 habilitado 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 FTIRTC 01, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto Residencial Centré y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional

Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del FTIRTC 01 en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, 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 FTIRTC 01 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, como se define adelante, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos en el 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 de deuda.

Prelación de Pagos

Sin perjuicio 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 FTIRTC 01, 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 este instrumento. 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) Pago de deuda tributaria;
- 2) Obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTC 01;
- 3) Otros saldos adeudados a terceros;
- 4) 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 VTRTC 01 o disponible en la caja del FTIRTC 01, 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 FTIRTC 01, del Proyecto Residencial Centré; así como sus distintas etapas o

ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento

El FTIRTC 01, 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 financieras (locales o extranjeras). La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) la construcción del Proyecto Residencial Centré 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 FTIRTC 01 podrá adquirir deuda con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al 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, dicha Junta podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTC 01. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (3 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 FTIRTC 01, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El FTIRTC 01 podrá distribuir 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 o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecido en el mismo.

Ricorp, a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución de dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTC 01. Adicionalmente, se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.0% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos.

Además, la distribución de dividendos se podrá realizar siempre y cuando no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del FTIRTC 01; y el Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros; excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con

todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos.

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 FTIRTC 01 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.

El Proyecto cuenta con una Póliza de Seguro de Ingeniería contratada con una aseguradora local, cuya suma asegurada es de hasta US\$21.0 millones, con una vigencia de dos años a partir del 01 de diciembre de 2024. Incluye seguro Todo Riesgo Contratista y Construcción y presenta las siguientes coberturas: terremoto, temblor, maremoto, erupción volcánica, huracán, desbordamiento y alza del nivel de aguas, entre otros.

Política de Valuación de Inmuebles

Una vez el inmueble se integre al FTIRTC 01, 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 FTIRTC 01 podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

Adicionalmente, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRTC 01, 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, y deberán contar con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y 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 su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 1.0% del valor del Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTC 01)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (FTIRTC 01).

Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTC 01.

Originador: Basáltica, 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 Centré Cero Uno (VTRTC 01).

Monto de la emisión: monto fijo de hasta US\$5.0 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.

Plazo de la emisión: hasta 3 años, a partir de la fecha de la primera colocación.

Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, 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; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

Resumen de la Política de Distribución de Dividendos: El FTIRTC 01 distribuirá dividendos al menos una vez al año. El Fondo repartirá los excedentes acumulados con 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.

Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los VTRTC 01 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 quince 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.

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. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía 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 (SSF) que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

| Junta Directiva de Ricorp Titularizadora | |
|--|--------------------------------|
| Presidente | Rolando Duarte Schlageter |
| Vicepresidente | Manuel Roberto Vieytez Valle |
| Director Secretario | José Carlos Bonilla Larreynaga |
| Director Propietario | Víctor Silhy Zacarías |
| Director Propietario | Ramón Álvarez López |
| Director Propietario | Enrique Borgo Bustamante |
| Director Propietario | Francisco Duarte Schlageter |
| Director Suplente | José Carbonell Belismelis |
| Director Suplente | Juan Valiente Álvarez |
| Director Suplente | Enrique Oñate Muyschondt |
| Director Suplente | Miguel Ángel Simán Dada |
| Director Suplente | Guillermo Saca Silhy |
| Director Suplente | Carlos Zaldívar |
| Director Suplente | Santiago Andrés Simán Miguel |

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 el equipo de colaboradores, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos: identificación, evaluación, medición y mitigación 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; c) Comité de Auditoría, que vela por 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

Con el propósito 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.

Además, la Titularizadora cuenta con un Comité de Riesgos, la cual 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 posee con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la SSF, 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, 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, la cual 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:

- a) **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.
- b) **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.
- c) **Riesgo de mercado:** Ricorp ha definido normas prudentiales 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 (BVES), 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: Basáltica, S.A. de C.V.

Basáltica, S.A. de C.V. (en adelante “Basáltica” o “el Originador”), fue constituida el 30 de octubre de 1990, en la República de El Salvador. Sus actividades principales son: a) Participación e inversión en otras sociedades y empresas de cualquier finalidad; b) adquisición de acciones, títulos valores, patentes, marcas, y derechos; c) adquisición de toda clase de bienes inmuebles; y d) servicios de arrendamiento de terrenos y edificaciones.

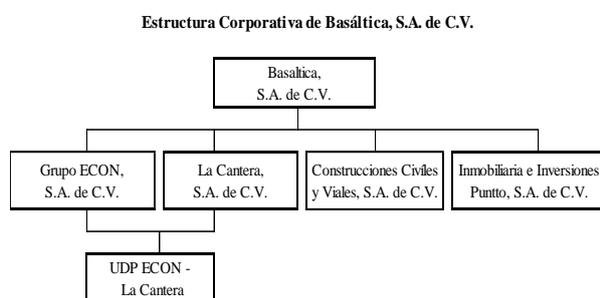
La nómina de accionistas de Basáltica está compuesta por tres personas naturales, cuya participación conjunta en el capital accionario es de 40%, y con una persona jurídica que representa el 60%, esta última tiene como domicilio Panamá, y es la casa matriz última del Grupo.

El Órgano de Administración está compuesto por un Administrador Único Propietario y su suplente de la manera siguiente:

| Nombre | Cargo |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Carlos Roberto Grassl Lecha | Administrador Único Propietario |
| Carmen María Grassl de Álvarez | Administrador Único Suplente |

De acuerdo con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 de Basáltica, presenta opinión con salvedad debido a que en la cuenta propiedad, planta y equipo, posee inmuebles que corresponden a propiedades de inversión los cuales se encuentran medidos a su costo menos depreciación acumulada; y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFPYMES), estos activos deben medirse a valor razonable.

Asimismo, se destaca que al cierre de 2023, el domicilio de Basáltica es Boulevard del Hipódromo No. 473, Colonia San Benito, San Salvador y su principal fuente de ingresos proviene de dividendos por participación en otras sociedades y arrendamientos de inmuebles; no obstante, a dicho periodo también obtuvo ingresos financieros por depósitos a plazo en bancos y por venta de inmuebles y no presentaba empleados. La estructura corporativa de Basáltica, se presenta a continuación:



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

De la estructura corporativa de Basáltica, se destaca a sus subsidiarias Grupo ECON, S.A. de C.V., y a Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., que serán el constructor y el desarrollador del Proyecto Residencial Centré, respectivamente.

En otro aspecto se destaca que el Originador dio a conocer que el Grupo cuenta con un Código de Gobierno Corporativo documentado, que contiene normas y procesos para regular las relaciones entre los miembros familiares dueños del Grupo; así como aquellas de aplicación para su dirección y gestión.

Por otra parte, el Originador cuenta con un Manual documentado para la prevención de lavado de dinero y de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LDA/FT/FPADM), el cual contiene políticas de conoce a tu cliente o contrapartes, identificación de beneficiarios finales, personas expuestas políticamente; así como políticas para monitoreo de transacciones, listas de cautela y para la realización y envío de reportes de operaciones sospechosas, entre otras, con el objeto de aplicar una debida diligencia.

Desarrollador: Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V.

Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A., es subsidiaria de Basáltica, se constituye en 2016 como el brazo inmobiliario del Grupo Corporativo de Basáltica, con un enfoque

mayormente dirigido hacia proyectos residenciales. Busca atender las carencias de calidad presentes en la oferta actual de proyectos de urbanización en El Salvador, enfocados en el sector socioeconómico medio-bajo de la población.

En 2016 Puntto inició con el desarrollo del Proyecto Residencial Centré, el cual presentó cambios en su diseño, principalmente durante el periodo de la pandemia por Covid-19 y la revitalización del Centro Histórico de San Salvador; por otra parte, en los próximos 18 meses, se encontrarán gestionando otros siete proyectos inmobiliarios.

Empresa Constructora: Grupo ECON, S.A. de C.V.

De acuerdo a Contrato de Construcción de Obra para el Proyecto “Centre Apartamentos” de fecha 09 de mayo de 2025, se define como contratista a Grupo ECON, S.A. de C.V., (empresa subsidiaria de Basáltica), la cual estará a cargo de la ejecución de la construcción de la obra gris y/o la Obra, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los planos de construcción y demás documentos contractuales que la Contratante le ha proporcionado. .

En 1960 nace Concretera Salvadoreña; su primer proyecto ejecutado fue la construcción del Puerto de Acajutla y el primer producto que se comercializó fue el concreto premezclado. Aproximadamente 25 años más tarde, diversificó sus servicios sumando la venta y colocación de asfalto, agregados, desarrollo de proyectos, terracería y alquiler de maquinaria y equipo, lo cual le llevó a evolucionar y se convirtió en Grupo ECON.

La primera obra desarrollada por ECON fue el mejoramiento de carretera a San Juan y San Miguel Tepezontes, en el Departamento de la Paz. A lo largo de los últimos 37 años, ECON ha desarrollado más de 70 proyectos de infraestructura y ha adquirido gran experiencia en la construcción de carreteras, pasos a desnivel, obras de drenaje mayor y menor, terracería masiva, construcción de muros, obras de mitigación, entre otros.

En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de ECON en el sector de construcción es un aspecto clave para la culminación exitosa del Proyecto.

Supervisor de Obra

De acuerdo a Contrato de Servicios de Supervisión de Proyecto para el Proyecto “Centré Apartamentos” de fecha 28 de abril de 2025, el Supervisor del Proyecto será la sociedad Project Management Office El Salvador, S.A. de C.V. (PMO El Salvador, S.A. de C.V.).

Dicho contrato define los servicios de supervisión a ejecutar, siendo estos Gestión Técnica; Gestión de la Construcción; y Monitoreo y Control. Entre el alcance del servicio se destaca: 1) Aseguramiento del alcance del proyecto para el contratista principal, obra gris, incluyendo acabados, así como los subcontratos de especialidades; 2) Aseguramiento y retroalimentación del avance de obra; 3) Gestión de las modificaciones de presupuesto, para que las propuestas técnicas – económicas tengan en cuenta la mejor alternativa como alcance del proyecto; y 4) Validación de

estimaciones, realizando las proyecciones necesarias para generar visibilidad y control sobre la evolución del proyecto.

Comercializador: CORSESA de El Salvador, S.A. de C.V.

Sociedad fundada en 1993, cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario en la región, brindando asesoría y servicios de comercialización de inmuebles de diferentes proyectos inmobiliarios, atendiendo a los sectores industrial, corporativo y terrenos.

Entre los proyectos inmobiliarios que CORSESA ha asesorado y comercializado están: centros comerciales de prestigio como Centro Comercial Galerías; proyectos residenciales como Los Sueños, Torres Ambar, Alturas del Bosque, Puertas del Balsamo; y proyectos en el sector industrial como Distripark, entre otros.

Cabe precisar que la tercerización de la comercialización, está referida únicamente a la experiencia y fuerza de venta de CORSESA para la venta total del Proyecto; mientras que los procesos de debida diligencia serán ejecutados por la Desarrolladora, y posteriormente por Ricorp, en su calidad de administradora del FTIRTC 01.

ANÁLISIS DEL SECTOR

En 2024 el crecimiento anual del sector construcción fue de 1.1%, el más bajo en los últimos 4 años; no obstante, el promedio para dicho periodo fue de 9.6%, según información del PIB por enfoque de producción publicada por el BCR, lo cual refleja que en dicho lapso de tiempo, el sector inmobiliario ha venido mostrando un desarrollo importante para El Salvador.

Su comportamiento impacta de manera favorable en la economía y en la generación de fuentes de empleo. Un estudio de mercado del sector construcción en El Salvador (período 2020 – 2024), elaborado con apoyo económico del Gobierno de España, determinó que el sector generó 100,000 empleos y 28,500 nuevas posiciones en 2023.

La evolución del sector, se viene materializando en diferentes proyectos de desarrollo inmobiliario, tanto de oficinas, centros comerciales, proyectos residenciales (principalmente verticales), entre otros.

Ante el importante crecimiento que ha mostrado el sector, se destaca como principal riesgo asociado el de LDA/FT/FPADM a través de conductas y patrones relevantes en el mercado de bienes raíces, tal cual es señalado por la Unidad de Investigación Financiera en un Estudio Estratégico elaborado para el Sector en 2024; por lo que se vuelve relevante para la Industria Inmobiliaria, el fortalecimiento en la aplicación de controles y debida diligencia para la prevención de este riesgo.

En opinión de Zumma Ratings, el sector inmobiliario continuará con su expansión, principalmente en las áreas urbanas y sus alrededores; buscando en ese esfuerzo una mayor

cobertura a diferentes segmentos de mercado.

Por otra parte, de conformidad con el estudio de factibilidad técnico-económico exigido por las NDMC-20, en lo que respecta al Proyecto Residencial Centré, el análisis comparativo realizado —considerando la disponibilidad de inmuebles en la zona prevista— demuestra que la ubicación seleccionada para el desarrollo del complejo de apartamentos es adecuada. El proyecto destaca por sus óptimas condiciones de localización, accesibilidad, factibilidad de servicios y costos, lo que le otorga una posición competitiva y diferenciada en el mercado.

GENERALIDADES DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Valúo de Inmueble

El inmueble dónde será desarrollado el Proyecto Residencial Centré fue valuado por la arquitecto Gladys Cecilia Nolasco de Soto, inscrita en el Registro Público del Sistema Financiero, en el asiento PV-0076-2011, bajo el número de inscripción PV-113-2002, cuyo reporte de fecha 23 de abril de 2025, muestra la utilización del método de mercado y método del costo, a través de los cuales determinó como valores de mercado y reposición del inmueble, para ambos casos, la cantidad de US\$1,028,481.00.

Estudio de Mercado

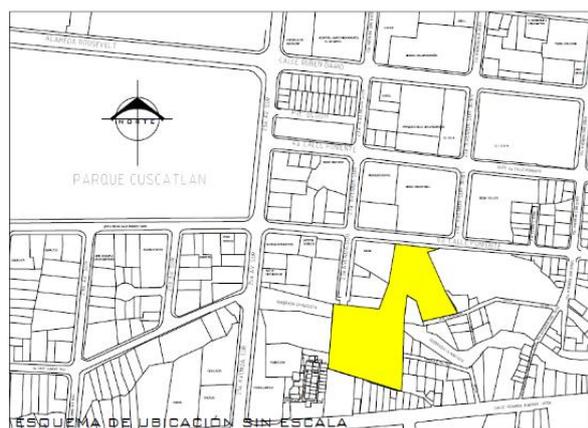
En 2023 se llevó a cabo un estudio de mercado del Proyecto que se basó en encuestas realizadas a 200 personas, cuyos ingresos familiares mensuales se encontraban entre US\$1,500 a US\$3,000, entre los principales resultados que arrojó se tienen los siguientes:

- El 64% de los encuestados definió como atributos más relevantes al momento de adquirir una vivienda a la ubicación seguido del precio, seguridad, cuota mensual y sector conocido.
- Respecto a la ubicación del Proyecto, el 83% la considera entre muy atractiva y relativamente atractiva, principalmente por los accesos y salidas, por ser cercana a vías principales y por ser un sector conocido.
- Las amenidades más valoradas fueron las áreas verdes, gimnasio y salón social.
- Los entrevistados reconocieron que en la zona donde se ubicará el Proyecto se encuentra en etapa de transición, y conciben como altamente atractivo poder ser parte de los cambios que experimente la zona de un perfil comercial/industrial hacia una zona más residencial.
- La cercanía de servicios de salud y hospitales nacionales, es un factor que da valor a la ubicación del Proyecto, pudiendo destacar su potencial de compra por inversión para arrendamiento.
- En cuanto a seguridad y confort, las residencias verticales deben brindar una imagen de proyecto moderno, con la mejor seguridad tanto perimetral como interna, a través de agentes de seguridad en las entradas y salidas, así como de un centro de monitoreo de cámaras de seguridad, todo aunado a un diseño confortable, lo

cual brindaría de una aceptación más acelerada del Proyecto.

Ubicación

El Proyecto Residencial Centré se encontrará ubicado entre 21 Ave Sur y 6ª calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador. El terreno del Proyecto consta de un área de 13,026.37 m², con un área construcción de 14,502.00 m². El esquema de ubicación es el siguiente:



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Diseño y características

El Proyecto comprende cinco torres de nueve pisos, con un total de 180 apartamentos (36 apartamentos por torre), distribuidos en cinco tipologías diferentes, cuyas áreas van desde 52 m² hasta 99 m² de construcción. Además, contará con 180 estacionamientos y diversas amenidades, que incluirán espacios recreativos y áreas comunes para fomentar la convivencia entre los residentes, contará con un diseño vanguardista en una de las zonas más emblemáticas de la capital. Sus amenidades incluyen área de juegos, sala de usos múltiples, áreas verdes, canchas deportivas y estacionamiento para bicicletas.

Este complejo residencial ofrece una propuesta diferenciada al combinar la proximidad a universidades, hospitales y centros culturales, con un diseño moderno y funcional. Busca atraer a inversionistas y residentes que valoren la comodidad de vivir cerca del centro neurálgico de la ciudad, en una zona perfilada como una de las más dinámicas de San Salvador.

Cabe precisar que el Proyecto Residencial Centré fue lanzado al público a través de una feria inmobiliaria en octubre de 2024. De acuerdo con el Originador, el Proyecto a la fecha ha sido de gran aceptación, logrando la preventa de tres torres de apartamentos de un total de cinco torres con las que contará el Condominio Residencial. De la preventa, el 60% proviene de inversión local y el 40% de salvadoreños en el exterior, originándose la necesidad de aumentar los precios para moderar la demanda; asimismo, el Originador expresó que a la fecha tienen aproximadamente 100 clientes potenciales en lista de espera. Lo anterior, es un indicador positivo sobre el nivel de demanda que tendrá el Proyecto.

Por otra parte, las características propias con las que cuenta el proyecto, destacando su cercanía con el centro histórico revitalizado, lo califican no solo como una oportunidad de inversión para renta tradicional; sino también, dejan abierta la posibilidad de destinar sus apartamentos a esquemas de alquiler de corto plazo.

En otro aspecto, el Proyecto cuenta con diferentes estudios y permisos como: estudio de suelos, prospección sísmica; permiso de demolición, autorización para ejecutar obras (Ministerio de Cultura), permiso municipal de tala, viabilidad ambiental (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) resaltando que los impactos relacionados a la ejecución del Proyecto serán leves, por lo que no requiere de una elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental; asimismo, cuenta con el permiso de construcción, cuyo actualización más reciente es de fecha 18 de febrero de 2025 con una vigencia de 5 años, cabe señalar que el terreno donde estará ubicado el Proyecto se encuentra en etapa de preparación y adecuación para la construcción, se prevé que la etapa de construcción tenga una duración aproximada de 17 meses.

En lo que respecta a competencia, el Originador expresó que, dada la ubicación estratégica del Proyecto, no cuenta con otra oferta urbanística con la que pueda compararse. No obstante, considera que algunos proyectos de la zona metropolitana de San Salvador, con similares características, podrían considerarse como la competencia más aproximada.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

El Proyecto Residencial Centré aún no inicia su construcción; no obstante, se destaca que varios gastos iniciales ya fueron realizados por el Originador.

De acuerdo con el modelo financiero y a lo expresado por el Originador, durante la etapa de construcción del Proyecto Residencial Centré, el FTIRTC 01 no generará ingresos y todos los gastos presupuestados para la edificación y demás obras serán sufragados principalmente por medio de endeudamiento bancario y en menor medida de flujos internos por preventas de apartamentos. Una vez finalizada la etapa de desarrollo del Proyecto, el mismo generará flujos de efectivo a través de la comercialización de los apartamentos, para cubrir gastos de funcionamiento y finalmente distribuir excedentes a los inversionistas al cabo del mes 37 en el que se estaría liquidando el Fondo de Titularización.

De acuerdo, al diseño de planta arquitectónica del Proyecto, el área de construcción totalizará 14,502.00 m² y en función del modelo financiero del FTIRTC 01, el presupuesto del Proyecto registra un importe de US\$23 millones; haciendo notar que el principal componente lo integra el gasto en construcción, seguido por el valor del terreno, el gasto financiero y las comisiones del financiamiento bancario, así como por los permisos, planos y diseños; y en

menor medida por el capital de trabajo, que son necesarios en la etapa inicial del Proyecto, el detalle es el siguiente:

Tabla 1. Detalle de Inversión – Proyecto Residencial Centré

| Descripción | Monto (US\$) | Peso (%) |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Terreno | 1,028,481 | 4.5% |
| Permisos, planos y diseños | 799,309 | 3.5% |
| Construcción | 19,729,188 | 85.8% |
| Proyecto Total | 21,556,978 | 93.7% |
| Intereses periodo de construcción | 927,450 | 4.0% |
| Comisiones bancarias | 66,275 | 0.3% |
| Valor de Proyecto | 22,550,702 | 98.0% |
| Capital de trabajo | 449,298 | 2.0% |
| Valor total de Inversión | 23,000,000 | 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. De acuerdo con el Originador, la práctica es negociar anticipos con los proveedores para mantener los precios de los materiales.

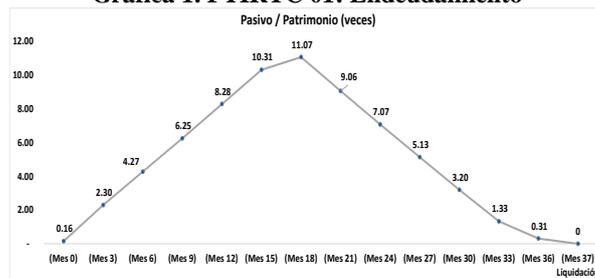
Estructura Financiera

La inversión inicial del Proyecto Residencial Centré será financiada por : i) la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTC 01) por US\$1.8 millones, que serán canalizados mediante la operación de permuta entre el Originador y Ricorp, como administrador del FTIRTC 01; ii) un préstamo bancario por US\$20 millones, del cual se esperan desembolsos para completar el Proyecto por un total de US\$19.1 millones; y iii) por los flujos internos que genere el Proyecto a través de las preventas (reservas y primas recibidas) durante la etapa de construcción por US\$2.1 millones. En ese sentido, la estructura financiera es alrededor de 83.0% deuda bancaria, 8.9% flujos internos y 8.0% capital.

El plazo del préstamo es de 3 años, con un periodo de gracia de 17 meses. A criterio de Zumma Ratings, las condiciones del plazo y periodo de gracia del préstamo son adecuadas, dada la naturaleza del Proyecto, que permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos.

Durante la etapa de construcción se aprecia un comportamiento creciente de la relación pasivo/patrimonio, producto de los desembolsos parciales del préstamo bancario y de los ingresos diferidos por la preventa de apartamentos, ubicándose en 11.1 veces en el mes 18. Finalizada la construcción del Proyecto, el pasivo disminuye por la amortización de la deuda, hasta su cancelación total en el mes 36 y por el reconocimiento de los ingresos diferidos en el Estado de Resultados. Similar comportamiento se observa en la relación deuda/EBITDA, la cual tendría su punto más alto de 447.9 veces en el mes 18 y posteriormente disminuye mes a mes hasta extinguir la deuda al cabo de los tres años de vida del Fondo, con los ingresos que el FTIRTC 01 percibe de la venta total del Proyecto.

Gráfica 1. FTIRTC 01: Endeudamiento



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Por su parte, una vez finalizado el periodo de gracia del préstamo, la relación flujo de caja libre/servicio de la deuda muestra una baja cobertura que oscila entre 1.04 veces y 1.19 veces (mes 18 a mes 34), y habiendo amortizado la mayor proporción de la deuda bancaria, al mes 35 esta cobertura aumenta a 2.03 veces.

En otro aspecto, la relación valor del inmueble/deuda refleja un nivel de 159.5% en el mes 3, dado que únicamente ha recibido tres desembolsos del préstamo bancario; conforme el FTIRTC 01 recibe más desembolsos bancarios con el avance de la construcción, este indicador se va reduciendo hasta 120.4% en el mes 18, a partir del cual inicia la amortización del préstamo que lleva a aumentar dicha razón financiera a 209.9% en el mes 33. A juicio de Zumma Ratings, dicho comportamiento esta alineado con el plazo de la emisión considerándose razonable por la naturaleza del Proyecto.

Estructura de Ingresos

Las cinco torres del Proyecto Residencial Centré, poseen un total de 180 apartamentos, en un área de 11,881 m² de construcción, con disponibilidad de cinco tipos diferentes de apartamentos y un precio promedio de US\$143,306.42.

De acuerdo con el modelo financiero, en el mes 17 se estaría finalizando la construcción del Proyecto, y posteriormente hasta el mes 36 se completaría la comercialización de los apartamentos por un valor total estimado en US\$25,795,156.

Se señala que los ingresos proyectados en el modelo financiero han sido determinados aplicando un precio de venta por metro cuadrado de construcción que representa una reducción del 9% con respecto al precio promedio (US\$2,385/m²) observado en proyectos residenciales de características similares, ubicados en el área metropolitana de San Salvador. Asimismo, dicho precio se encuentra por debajo del valor más alto identificado en el mercado, el cual alcanza los US\$2,963/m².

Cabe precisar que el Contrato de Titularización, establece una Política de Inversión de los Flujos Financieros del FTIRTC 01, la cual habilita a dicho Fondo para administrar los flujos financieros que reciba pudiéndolos colocar además de depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en depósitos a un plazo máximo de 360 días, títulos valores emitidos por El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador, así como por valores de oferta pública y

cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador.

Estructura de Egresos

Los gastos del FTIRTC 01 estarán integrados por: costo de venta, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos, gastos del Fondo, gastos financieros y otros. En ese contexto, finalizada la construcción del Proyecto, en el periodo en que obtiene ingresos por la venta de los apartamentos, el margen EBITDA refleja un promedio de 9.9%; asimismo, se destaca que el costo de venta es el egreso de mayor relevancia que absorbe el 89% de los ingresos. En la etapa de comercialización de los apartamentos, el total de egresos ascendería a US\$25,219,169.

Otro aspecto relevante con relación al costo de ventas es que se deriva de la inversión en obra gris y gastos indirectos de la construcción, habiendo sido estimado con factores inflacionarios de entre 5% y 10% en algunos rubros más susceptibles de sufrir cambios en sus precios.

Por otra parte, se señala que si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto 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 éste, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de US\$1,000.00 o sus múltiplos por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A, hasta cubrir el monto del incremento de costos.

Del mismo modo, si durante cualquier etapa de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determinan necesidades de liquidez en el FTIRTC 01 por retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del Proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos, Basáltica estará obligada a realizar aportes adicionales que se materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización - Títulos de Participación, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

Rentabilidad del Proyecto

El FTIRTC 01 contará como mínimo con dos series de Valores de Titularización – Títulos de Participación, y en línea con su política de distribución de dividendos, repartirá excedentes hasta el mes 37 (liquidación del Fondo) por una suma estimada de US\$575,711 que se originaría por la venta total del Proyecto Residencial Centré.

Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarán el 31.3% de los títulos valores a colocarse y la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 8.85%, tal como se presenta a continuación:

Tabla 2. Colocación y rentabilidad de Títulos Valores

| Serie | Monto (US\$) | Títulos | Dividendos a Recibir (US\$) | Redención de Títulos (US\$) | Rendimiento |
|-------|--------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| A | 1,826,000 | 1,826 | 570,710 | 1,826,000 | 8.85% |
| B | 16,000 | 16 | 5,001 | 16,000 | 8.85% |
| Total | 1,842,000 | 1,842 | 575,711 | 1,842,000 | 8.85% |

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 Residencial Centré será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de demanda potencial del proyecto no se reduzca; y iii) que el precio de venta del m² de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del Proyecto Residencial Centré. 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 el precio de venta del m² de construcción. De acuerdo con la estructuración del modelo financiero, el FTIRTC 01 estaría repartiendo dividendos al final del plazo de tres años del Fondo, momento en el cual ya estaría vendida la totalidad del Proyecto. En un escenario de reducción del 2% del precio de venta del m² de construcción, la rentabilidad disminuiría a 1.02%, determinado por los menores volúmenes de excedentes.

Por su parte, una reducción del 2.21% en el precio de venta del m² de construcción, resulta en un rendimiento igual a cero; es decir, es el nivel de reducción en el que no hay pérdidas ni ganancias.

En línea con lo anterior, Zuma Ratings es de la opinión que el proyecto inmobiliario presenta sensibilidad en la rentabilidad ante cambios en el precio de venta del m² de construcción. No obstante, se considera que la probabilidad de ocurrencia de escenarios de menores precios es baja, debido a los aspectos y mitigantes siguientes:

- 1) No hay complejos residenciales similares en la zona donde estará ubicado el Proyecto, convirtiéndolo en una alternativa muy atractiva por su ubicación céntrica en una zona que está cobrando plusvalor;
- 2) En función de las perspectivas de la oferta y la demanda de vivienda, el precio de venta por m² de construcción podría situarse por encima del establecido en el modelo financiero;
- 3) El costo de construcción presupuestado ha sido mayor, anticipándose a alzas del mercado;
- 4) A partir del lanzamiento al público del Proyecto Residencial Centré, este ha sido de gran aceptación y se ha realizado la preventa del 60% de los apartamentos (3 torres);
- 5) Existe la posibilidad que el Fondo amortice más capital de la deuda bancaria con el producto de las ventas de los apartamentos para disminuir el gasto financiero y mejorar la rentabilidad;
- 6) El Originador comunicó a los potenciales compradores, que posiblemente habría incremento en los precios de los apartamentos, destacando que éstos mantienen su interés en adquirir los apartamentos del Proyecto.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

| | JUN.25 | | SEP.25 | | DIC.25 | | MAR.26 | | JUN.26 | | SEP.26 | | DIC.26 | |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | (Mes 0) | % | (Mes 3) | % | (Mes 6) | % | (Mes 9) | % | (Mes 12) | % | (Mes 15) | % | (Mes 18) | % |
| ACTIVO | | | | | | | | | | | | | | |
| Activo Corriente | | | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo | 264,600 | 12% | 131,677 | 2% | 138,409 | 1% | 132,390 | 1% | 147,325 | 1% | 126,061 | 1% | 190,914 | 1% |
| Gastos pagados por anticipado (comisiones venta) | - | 0% | 361,132 | 6% | 361,132 | 4% | 361,132 | 3% | 361,132 | 2% | 361,132 | 2% | 342,125 | 2% |
| Total Activo corriente | 264,600 | 12% | 492,809 | 8% | 499,541 | 5% | 493,522 | 4% | 508,458 | 3% | 487,193 | 2% | 533,039 | 2% |
| Activo no Corriente | | | | | | | | | | | | | | |
| Inversión en Inmuebles | 1,864,049 | 88% | 5,582,181 | 92% | 9,214,293 | 95% | 12,859,158 | 96% | 16,583,066 | 97% | 20,343,175 | 98% | 21,692,171 | 98% |
| Total Activo no Corriente | 1,864,049 | 88% | 5,582,181 | 92% | 9,214,293 | 95% | 12,859,158 | 96% | 16,583,066 | 97% | 20,343,175 | 98% | 21,692,171 | 98% |
| TOTAL ACTIVO | 2,128,649 | 100% | 6,074,990 | 100% | 9,713,835 | 100% | 13,352,679 | 100% | 17,091,524 | 100% | 20,830,368 | 100% | 22,225,210 | 100% |
| PASIVO | | | | | | | | | | | | | | |
| Préstamos con instituciones bancarias | - | 0% | 3,500,000 | 58% | 6,700,000 | 69% | 9,900,000 | 74% | 13,200,000 | 77% | 16,500,000 | 79% | 18,013,888 | 81% |
| Excedentes acumulados | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | (74,429) | 0% |
| Ingresos diferidos | 286,649 | 13% | 732,990 | 12% | 1,171,835 | 12% | 1,610,679 | 12% | 2,049,524 | 12% | 2,488,368 | 12% | 2,443,752 | 11% |
| TOTAL PASIVO | 286,649 | 13% | 4,232,990 | 70% | 7,871,835 | 81% | 11,510,679 | 86% | 15,249,524 | 89% | 18,988,368 | 91% | 20,383,210 | 92% |
| Patrimonio | | | | | | | | | | | | | | |
| Títulos de participación | 1,842,000 | 87% | 1,842,000 | 30% | 1,842,000 | 19% | 1,842,000 | 14% | 1,842,000 | 11% | 1,842,000 | 9% | 1,842,000 | 8% |
| TOTAL PATRIMONIO | 1,842,000 | 87% | 1,842,000 | 30% | 1,842,000 | 19% | 1,842,000 | 14% | 1,842,000 | 11% | 1,842,000 | 9% | 1,842,000 | 8% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 2,128,649 | 100% | 6,074,990 | 100% | 9,713,835 | 100% | 13,352,679 | 100% | 17,091,524 | 100% | 20,830,368 | 100% | 22,225,210 | 100% |

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

| | MAR.27 | | JUN.27 | | SEP.27 | | DIC.27 | | MAR.28 | | JUN.28 | | JUL.28 | |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------------|----------|
| | (Mes 21) | % | (Mes 24) | % | (Mes 27) | % | (Mes 30) | % | (Mes 33) | % | (Mes 36) | % | (Mes 37) Liquidación | % |
| ACTIVO | | | | | | | | | | | | | | |
| Activo Corriente | | | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo | 160,665 | 1% | 175,079 | 1% | 275,590 | 2% | 391,331 | 5% | 615,656 | 14% | 2,417,987 | 100% | - | - |
| Gastos pagados por anticipado (comisiones venta) | 285,104 | 2% | 228,083 | 2% | 171,063 | 2% | 114,042 | 1% | 57,021 | 1% | - | 0% | - | - |
| Total Activo corriente | 445,769 | 2% | 403,162 | 3% | 446,653 | 4% | 505,373 | 7% | 672,677 | 16% | 2,417,987 | 100% | - | - |
| Activo no Corriente | | | | | | | | | | | | | | |
| Inversión en Inmuebles | 18,076,810 | 98% | 14,461,448 | 97% | 10,846,086 | 96% | 7,230,724 | 93% | 3,615,362 | 84% | (0) | 0% | - | - |
| Total Activo no Corriente | 18,076,810 | 98% | 14,461,448 | 97% | 10,846,086 | 96% | 7,230,724 | 93% | 3,615,362 | 84% | (0) | 0% | - | - |
| TOTAL ACTIVO | 18,522,579 | 100% | 14,864,610 | 100% | 11,292,738 | 100% | 7,736,097 | 100% | 4,288,039 | 100% | 2,417,987 | 100% | - | - |
| PASIVO | | | | | | | | | | | | | | |
| Préstamos con instituciones bancarias | 14,755,553 | 80% | 11,497,217 | 77% | 8,238,882 | 73% | 4,980,546 | 64% | 1,722,211 | 40% | - | 0% | - | - |
| Excedentes acumulados | (111,434) | -1% | (103,775) | -1% | (10,019) | 0% | 98,967 | 1% | 316,536 | 7% | 575,987 | 24% | - | - |
| Ingresos diferidos | 2,036,460 | 11% | 1,629,168 | 11% | 1,221,876 | 11% | 814,584 | 11% | 407,292 | 9% | - | 0% | - | - |
| TOTAL PASIVO | 16,680,579 | 90% | 13,022,610 | 88% | 9,450,738 | 84% | 5,894,097 | 76% | 2,446,039 | 57% | 575,987 | 24% | - | - |
| Patrimonio | | | | | | | | | | | | | | |
| Títulos de participación | 1,842,000 | 10% | 1,842,000 | 12% | 1,842,000 | 16% | 1,842,000 | 24% | 1,842,000 | 43% | 1,842,000 | 76% | - | - |
| TOTAL PATRIMONIO | 1,842,000 | 10% | 1,842,000 | 12% | 1,842,000 | 16% | 1,842,000 | 24% | 1,842,000 | 43% | 1,842,000 | 76% | - | - |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 18,522,579 | 100% | 14,864,610 | 100% | 11,292,738 | 100% | 7,736,097 | 100% | 4,288,039 | 100% | 2,417,987 | 100% | - | - |

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

| | JUN.25 | | SEP.25 | | DIC.25 | | MAR.26 | | JUN.26 | | SEP.26 | | DIC.26 | | |
|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|----------|---|----------|---|----------|-----------|------|
| | (Mes 0) | % | (Mes 3) | % | (Mes 6) | % | (Mes 9) | % | (Mes 12) | % | (Mes 15) | % | (Mes 18) | % | |
| Ingresos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,357,640 | 100% |
| Ingresos por Ventas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,357,640 | 100% |
| Gastos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,317,419 | 97% |
| Costo de Venta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,205,121 | 89% |
| Gastos Administrativos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 52,554 | 4% |
| Gastos de Venta y Comercialización | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 48,480 | 4% |
| Gastos del Fondo | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11,265 | 1% |
| Excedente antes de otros gastos y gastos financieros | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 40,221 | 3% |
| Otros gastos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 50 | 0% |
| Gastos Financieros | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 114,600 | 8% |
| Excedente antes impuesto | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (74,429) | -5% |
| Impuesto sobre la Renta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% |
| Excedente del ejercicio | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (74,429) | -5% |

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

| | MAR.27 | | JUN.27 | | SEP.27 | | DIC.27 | | MAR.28 | | JUN.28 | | JUL.28 | |
|---|-----------|------|-----------|------|------------|------|------------|------|-----------|------|-----------|------|-------------------------|---|
| | (Mes 21) | % | (Mes 24) | % | (Mes 27) | % | (Mes 30) | % | (Mes 33) | % | (Mes 36) | % | (Mes 37) Liquidación | % |
| Ingresos | 4,072,919 | 100% | 8,145,839 | 100% | 12,218,758 | 100% | 16,291,677 | 100% | 4,072,919 | 100% | 8,145,839 | 100% | - | - |
| Ingresos por Ventas | 4,072,919 | 100% | 8,145,839 | 100% | 12,218,758 | 100% | 16,291,677 | 100% | 4,072,919 | 100% | 8,145,839 | 100% | - | - |
| Gastos | 3,805,074 | 93% | 7,624,134 | 94% | 11,420,682 | 93% | 15,261,080 | 94% | 3,788,021 | 93% | 7,587,779 | 93% | 276 | - |
| Costo de Venta | 3,615,362 | 89% | 7,230,724 | 89% | 10,846,086 | 89% | 14,461,448 | 89% | 3,615,362 | 89% | 7,230,724 | 89% | - | - |
| Gastos Administrativos | 27,729 | 1% | 51,195 | 1% | 70,397 | 1% | 127,701 | 1% | 10,676 | 0% | 17,090 | 0% | 0 | - |
| Gastos de Venta y Comercialización | 145,439 | 4% | 290,878 | 4% | 436,318 | 4% | 581,757 | 4% | 145,439 | 4% | 290,878 | 4% | - | - |
| Gastos del Fondo | 16,544 | 0% | 51,338 | 1% | 67,881 | 1% | 90,175 | 1% | 16,544 | 0% | 49,088 | 1% | 276 | - |
| Excedente antes de otros gastos y gastos financieros | 267,846 | 7% | 521,704 | 6% | 798,076 | 7% | 1,030,597 | 6% | 284,898 | 7% | 558,060 | 7% | (276) | - |
| Otros gastos | 150 | 0% | 300 | 0% | 450 | 0% | 600 | 0% | 150 | 0% | 300 | 0% | - | - |
| Gastos Financieros | 304,700 | 7% | 550,750 | 7% | 733,216 | 6% | 856,601 | 5% | 67,179 | 2% | 80,739 | 1% | - | - |
| Excedente antes impuesto | (37,004) | -1% | (29,346) | 0% | 64,410 | 1% | 173,396 | 1% | 217,569 | 5% | 477,020 | 6% | (276) | - |
| Impuesto sobre la Renta | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - | - |
| Excedente del ejercicio | (37,004) | -1% | (29,346) | 0% | 64,410 | 1% | 173,396 | 1% | 217,569 | 5% | 477,020 | 6% | (276) | - |

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.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: "Metodología de Clasificación de Bonos Producto de Titulización". Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en el 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 transmitida 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 autode-terminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.