

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD.

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 21 de octubre de 2026

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL (VTRTEELL).	Nivel 2.sv	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	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 Originador:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL). Bambú Lourdes, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (VTRTEELL).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US\$9,000,000.00.
Fecha Inicial de Emisión:	14 de junio de 2024 (series A, B, C y D).
Monto Colocado:	US\$9,000,000 (al 30 de junio de 2026).
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

-----MM US\$ al 30.06.26 -----		
Activos: 20.3	Excedente: 1.2	Ingresos: 2.4

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL (VTRTEELL) → Nivel 2.sv (28.02.24).

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024 y 2025, estados financieros no auditados al 30 de junio de 2025 y 2026 del Fondo de Titularización, así como información financiera adicional por parte de la Sociedad Titularizadora sobre el desempeño del proyecto.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó mantener la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (VTRTEELL) con base en el análisis realizado al 30 de junio de 2026 del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL o Fondo de Titularización).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la experiencia comprobada del Originador y Desarrollador del proyecto (Bambú Lourdes, S.A. de C.V. – BAMBÚ) en la operación de proyectos de similar índole; ii) el activo subyacente real (inmueble) con un favorable desempeño (ocupación del área útil, sana cobranza, ubicación, entre otros); iii) la rentabilidad del proyecto; iv) la sólida posición de capital; y v) la fortaleza de liquidez.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por las variables de mercado que afecten la ocupación o el precio del m² (medidas de confinamiento, otros inmuebles que compitan en la zona, entre otros).

El actual entorno económico es un aspecto considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

El FTIRTEELL fue constituido con el propósito principal de construir y desarrollar el proyecto El Encuentro La Libertad (EELL) para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de la emisión VTRTEELL. El administrador del FTIRTEELL es Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp).

El proyecto EELL comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal y técnica para el proceso de

titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

La ubicación del proyecto es en el departamento de La Libertad; el terreno del proyecto consta de un área de 21,049.54 m², con un área construcción de 15,563.52 m², equivalente al 74.22% del terreno.

El 06 de mayo de 2024, el FTIRTEELL adquirió el terreno, los derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos, así como los derechos de dominio, permisos tramitados y gestionados para la construcción del proyecto EELL. Adicionalmente, el FTIRTEELL colocó cuatro series de Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil por US\$3.4 millones el 14 de junio de 2024, para adquirir y desarrollar el proyecto.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

- **Administrador inmobiliario con experiencia en la gestión de plazas comerciales bajo la marca “El Encuentro”:** Bambú Lourdes, S.A. de C.V. (en adelante BAMBÚ u Originador) fue constituida en septiembre de 2015, enfocándose en actividades de desarrollo inmobiliario. BAMBÚ inició operaciones con la construcción del Centro Comercial El Encuentro Lourdes en 2016. Posterior a ello, continuó con el desarrollo de otros proyectos inmobiliarios con similar concepto. A la fecha, administra más de diez plazas comerciales bajo la marca “El Encuentro”. Ricorp, como administrador del FTIRTEELL, suscribió un contrato de prestación de servicios para que el Originador sea el Desarrollador del Proyecto y realice las funciones de administración del proyecto EELL (tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa). En ese sentido, se valora como aspecto favorable en el análisis, la amplia experiencia de BAMBÚ en el sector inmobiliario.
- **Fase de ampliación - LSV:** El 19 de septiembre de 2024, en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización del FTIRTEELL se acordó la ampliación del proyecto EELL. El proyecto se denominó “Loft Sunset View” (LSV) y se trata de un complejo de 7 apartamentos *lofts*, con vista a San Blas para ofrecer en venta, ya que se identificó que los espacios para vivienda en dicha zona son un servicio complementario y se valoró la demanda en el mercado. Adicionalmente, la construcción, equipamiento y adecuaciones de la fase LSV fueron finalizadas al 30 de junio de 2025. El ingreso de este proyecto fue de US\$2.2 millones por los 7 apartamentos (levemente menor al proyectado inicialmente). Además, el FTIRTEELL realizó la venta de 6 apartamentos *lofts* durante 2025. La venta del último apartamento fue en marzo de 2026.
- **Estado actual de todas las fases del Proyecto:** Al 30 de junio de 2026, el contratista ha finalizado la obra civil del proyecto EELL, el cual se encuentra en operación; asimismo, ha finalizado las obras complementarias, específicamente el pozo de agua potable que garantiza el abastecimiento hídrico de sus instalaciones. A la misma fecha, la construcción, equipamiento, adecuaciones y venta de la fase LSV ha sido concluida.
- **Menor valor en el activo de titularización por**

ventas: La ocupación general del centro comercial EELL cerró en 98% del área arrendable total al primer semestre de 2026. Los clientes del proyecto se integran por diversos comercios: supermercados, tiendas de ropa, restaurantes de diferentes especialidades, farmacias, entre otros.

A a partir de julio de 2025, el Fondo de Titularización inició con la venta de locales del centro comercial. Esto estaba previsto en las proyecciones iniciales del FTIRTEELL. En ese contexto, los locales vendidos totalizaron 27 entre julio de 2025 y febrero de 2026, registrando un área conjunta de 2,481.24 m².

En línea con lo anterior, el centro comercial ha vendido cerca del 32.2% de su área arrendable total.

- **Ubicación del activo subyacente en zona con alta actividad económica:** El proyecto está situado en una zona de alto turismo, debido a que en ella se ubican las playas de La Libertad, siendo estas últimas las más visitadas de El Salvador. Asimismo, el Gobierno ha invertido en infraestructura para la zona y ha impulsado la zona bajo la marca *Surf City*.

El proyecto está ubicado sobre la carretera principal de la zona, por lo que su acceso es inmediato. Si bien a la fecha existen algunos proyectos inmobiliarios que pueden ser competencia, se considera que el centro comercial EELL tiene una fortaleza en su portafolio de comercios/marcas. Además, la afluencia de visitantes locales y extranjeros en la zona es relevante.

- **Prelación de Pagos – títulos de renta variable:** Los pagos que se realizan con cargo al FTIRTEELL se harán en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5) la constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario y 6) Pago de dividendos a los tenedores de la emisión VTRTEELL.

En el evento de liquidación del FTIRTEELL, se pagará la deuda tributaria, seguido de las deudas y pasivos a favor de acreedores y cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los tenedores de la emisión VTRTEELL.

- **Proyecto con cobertura para mitigar el riesgo de siniestros y otros desastres:** Al 30 de junio de 2026, los inmuebles del proyecto EELL se encuentran asegurados por Aseguradora Suiza Salvadoreña, S.A. (ASESUISA, calificación de AAA.sv por Zumma Ratings). La póliza vigente presenta coberturas para los ramos: Todo Riesgo Incendio y Responsabilidad Civil.

Cabe mencionar que esta póliza cumple con lo establecido en la política de contratación de seguros del FTIRTEELL. La póliza de incendio y líneas aliadas fue renovada; señalando que la cobertura tiene una vigencia desde el 30 de septiembre de 2026 hasta el 30 de septiembre de 2027 con la misma aseguradora.

- **Ingresos no recurrentes aceleran la generación de excedentes:** El FTIRTEELL generó un excedente del ejercicio por US\$1.2 millones al primer semestre de 2026, menor en 4.0% con respecto al mismo periodo de 2025. La evolución en rentabilidad estuvo en sintonía con la importante ganancia por ajustes en la

valorización de bienes inmuebles contabilizada en febrero y marzo de 2025.

En lo referente a la fase LSV, se detalla que su utilidad neta fue de US\$684 mil, por medio de la realización de todo el inventario de apartamentos.

En lo referente a dividendos, el Fondo de Titularización no distribuyó excedentes al 30 de junio de 2026, conllevando a una acumulación de excedentes en el balance de situación financiera por US\$5.3 millones.

- **Pago anticipado de deuda bancaria reduce el nivel de apalancamiento:** Acorde con la realización de propiedades del FTIRTEELL, una parte fue canalizada para cancelar en su totalidad el préstamo bancario en noviembre de 2025. En ese contexto, los pasivos del Fondo de Titularización decrecieron interanualmente en -64.8% a junio de 2026, equivalente a US\$13.7 millones.

Con la cancelación de la deuda, el endeudamiento del FTIRTEELL reflejó una notable disminución. La relación pasivos (excluyendo los excedentes acumulados) a patrimonio cerró en 0.2 veces (x) a junio de 2026 (5.7x en junio de 2025). Adicionalmente, la relación deuda/EBITDA cerró en 0.0 veces.

- **Capitalización fortalecida:** El patrimonio del Fondo de Titularización presentó una notable expansión interanual del 279% con respecto a junio de 2025. Esta variación estuvo en función de la emisión de la serie E por US\$5.6 millones de la emisión VTRTEELL el 21 de noviembre de 2025; así como del mayor saldo en ganancias no realizadas. Con la colocación de la serie E, el monto total del programa de la emisión VTRTEELL fue colocado en su totalidad.

Acorde con lo anterior, la relación activos netos/activos pasó a 89.5% desde 20.5% en el lapso de doce meses. En opinión de Zumma Ratings, la posición de capital del FTIRTEELL no reportará cambios sustanciales en el corto plazo.

- **Riesgo de mercado que sensibilice el desempeño del proyecto EELL:** Se señala que existen variables que pueden incidir en el proyecto (ocupación o precio del m²), como: medidas de confinamiento, exceso de oferta en la zona, cambios en la economía local, entre otros. Si bien estos eventos pueden tener un nivel alto de severidad, el desempeño actual del proyecto es positivo.

Fortalezas

1. Trayectoria reconocida del desarrollador del proyecto.
2. Fortalecimiento en su capitalización.
3. Rentabilidad favorable.
4. Nivel de ocupación del área útil total.

Debilidades

1. Concentración en sus principales inquilinos, aspecto natural por las tiendas Anclas y Mini Anclas.

Oportunidades

1. Plusvalía en la zona donde está ubicado EELL.
2. Alto flujo de visitantes y/o clientes debido a la ubicación estratégica del EELL.
3. Inversión pública que potencie más la zona.

Amenazas

1. Riesgos relacionados con desastres naturales.
2. Escenarios de medidas de confinamiento u otros factores que afecten el turismo en la zona del proyecto.

ENTORNO ECONÓMICO

El Producto Interno Bruto (PIB) de El Salvador registró un crecimiento interanual del 4.8% al primer trimestre de 2026, totalizando US\$9,261.8 millones. Este resultado supera de forma notable al crecimiento promedio de los primeros trimestres de los últimos 17 años (2.2%); asimismo, la expansión económica estuvo respaldada por un desempeño positivo en 17 de las 19 actividades económicas, las cuales representaron en conjunto el 80.3% del PIB. Entre las actividades más dinámicas destacaron construcción (13.5%), minas y canteras (11.1%), transporte y almacenamiento (7.6%) y hoteles y restaurantes (7.1%); mientras que enseñanza (-0.3%) y agropecuario (-0.8%) presentaron leves contracciones.

El Banco Central de Reserva (BCR) proyecta un crecimiento entre 4.5% y 5.0% para el cierre de 2026, en línea con las estimaciones del Fondo Monetario Internacional - FMI (3.3%) y del Banco Mundial – BM (3.2%). Estas proyecciones se sustentan en el dinamismo de la inversión pública y privada, la ejecución de proyectos de infraestructura, la mejora en las condiciones de seguridad y el fortalecimiento del consumo interno y el turismo. En contraposición, se señala el nivel de endeudamiento público, los desafíos del sistema de pensiones (impacto en las finanzas públicas), el contexto geopolítico y su impacto en los precios de los bienes; así como los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa.

En materia de precios, El Salvador registró una inflación interanual de 2.76% al primer semestre de 2026 (-0.17% en el mismo período de 2025), según los datos oficiales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del BCR. Si bien El Salvador se ha caracterizado históricamente por mantener niveles de inflación relativamente bajos, explicado en buena medida por su condición de economía dolarizada, se observa que la tasa de inflación presenta una tendencia creciente desde enero de 2026. Lo anterior va de la mano con el contexto internacional de precios.

La factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US\$1,442.0 millones durante los primeros seis meses de 2026, reflejando un aumento interanual del 27.9%. Por su parte, el precio internacional del petróleo, medido por el referente *West Texas Intermediate* (WTI), registró una expansión relevante; pasando de US\$57.21 por barril (2 de enero de 2026) a US\$86.16 (31 de julio de 2026), cuyo precio máximo en ese rango fue de US\$114.58. Dicho aumento estuvo asociado con las tensiones geopolíticas en medio oriente, generando presiones alcistas sobre los mercados energéticos.

Por otra parte, las remesas familiares totalizaron un flujo acumulado de US\$5,060.6 millones, determinando una expansión interanual del 4.5% a junio de 2026; destacando la importante desaceleración con respecto al crecimiento registrado en junio de 2025 (18.0%). Estas transferencias, provenientes principalmente de Estados Unidos, constituyen una de las principales fuentes de divisas del país; contribuyendo a estimular el consumo privado.

La deuda pública total de El Salvador exhibió un saldo de US\$34,865.1 millones al segundo trimestre de 2026, reflejando un aumento interanual del 5.6%. Por su parte, la deuda del Gobierno Central (incluyendo el saldo previsorial) se ubicó en US\$33,001.2 millones, integrada por US\$14,482.6 millones de deuda externa (+8.8%) y US\$18,518.6 millones de deuda interna (+3.3%). Después que el Gobierno de El Salvador y el FMI alcanzaran un acuerdo para un Servicio Ampliado (SAF) por un estimado de US\$1,400 millones, el personal del FMI comunicó el 22 de diciembre de 2025, que continúan los avances en las negociaciones hacia un acuerdo a nivel del personal técnico en torno a la segunda revisión del programa en el marco del SAF. En ese contexto, las políticas y reformas necesarias para completar la segunda revisión del programa del SAF todavía continúan en estudio y análisis.

Finalmente, en agosto de 2025, S&P Global Ratings afirmó la calificación de la deuda soberana de largo plazo de El Salvador en B- con perspectiva Estable.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El propósito principal de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) es la construcción y el desarrollo del proyecto El Encuentro La Libertad (EELL) para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización – títulos de participación que se han emitido con cargo al FTIRTEELL. Dicho patrimonio es independiente de Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp o la Titularizadora) y del Originador (Bambú Lourdes, S.A. de C.V. - BAMBU).



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

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTEELL adquirió a título oneroso un inmueble para su integración el 06 de mayo de 2024, mediante contrato de permuta; la propiedad se encuentra ubicado, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el departamento de La Libertad. En dicho inmueble se desarrolla el proyecto EELL.

A través del Contrato de Permuta, el Fondo de Titularización quedó integrado con el inmueble anteriormente descrito para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El proyecto EELL comprende el desarrollo, construcción y operación de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores de Valores de Titularización.

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

La Titularizadora, como administrador del FTIRTEELL, ha colocado diversas series de Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local. Al primer semestre de 2026, se ha colocado el 100% del monto del programa (US\$9,000,000.00). No obstante, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se puede acordar aumentos del monto de la emisión para los fines descritos en el Contrato de Titularización.

Contrato de Permuta

Por medio del denominado Contrato de Permuta, BAMBÚ, en calidad de Originador, manifestó que era dueño y actual poseedor, en aquel momento, del inmueble donde se estaba construyendo el proyecto EELL, el cual estaba valuado por un monto de US\$2,905,000.00 y, por ende, realizó la tradición/entrega del dominio, posesión y demás derechos del inmueble por dicho valor a Ricorp, como administrador del FTIRTEELL, con la condición especial de transferir los derechos establecidos en el Contrato de Cesión de Derechos. La transferencia del inmueble del Originador al Fondo de Titularización se realizó el 06 de mayo de 2024.

A cambio de dicho inmueble, Ricorp con cargo al FTIRTEELL permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por valor nominal de US\$2,905,000.00. La transferencia de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL, fue realizada el 14 de junio de 2024, fecha en la que se colocó la primera serie de la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

Contrato de Cesión de Derechos

Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, BAMBÚ, en calidad de Originador, cedió de forma irrevocable y exclusiva al FTIRTEELL los derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos, así como los derechos de dominio, permisos tramitados y gestionados para la construcción del proyecto EELL. Dichos derechos ascendieron a un monto de US\$317,483.81; mientras que la cesión se realizó el 06 de mayo de 2024.

Por su parte, Ricorp con cargo al FTIRTEELL entregó a BAMBÚ por la cesión de derechos valorados en US\$317,483.81, la contraprestación de: 316 títulos de Participación por valor nominal de US\$316,000.00, que comprendieron US\$208,000.00 por diseños y planos y US\$108,000.00 por permisos, más un complemento en efectivo por US\$1,483.81. El reintegro al Originador por Ricorp con cargo al Fondo de Titularización se materializó el 14 de junio de 2024.

Administración de Activos Titularizados

La administración del FTIRTEELL corresponde exclusivamente a Ricorp, con base en el marco legal salvadoreño para la titularización de activos. Ricorp debe 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 puede contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al FTIRTEELL, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del inmueble, el proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del FTIRTEELL o con cargo al mismo. La calidad de los servicios contratados es responsabilidad de Ricorp, quien responde ante terceros como si ella los hubiese efectuado y es 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.

Con base en lo anterior, Ricorp, como administrador del FTIRTEELL, suscribió un contrato de prestación de servicios para que el Originador (BAMBÚ) sea el Desarrollador del Proyecto y realice las funciones de administración del proyecto EELL (tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa): control y supervisión de la construcción; recolección de los alquileres; gestión de atrasos de pagos de inquilinos, en caso sucedan; comercialización de espacios por vacancia, entre otros. A juicio de Zumma Ratings, la trayectoria de BAMBÚ en el sector inmobiliario

de centros comerciales es adecuada; beneficiando al proyecto EELL por la experiencia del Originador en la gestión de otras propiedades bajo la marca “El Encuentro”.

Cuentas Bancarias del FTIRTEELL

Cuenta Colectora

Es la o las cuentas corrientes que pueden ser abiertas de titularidad singular del FTIRTEELL o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del proyecto, que pueden servir para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del proyecto EELL. Dicha cuenta podrá tener restricciones para sus titulares en caso de ser mancomunada, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual podrá, a opción del Fondo de Titularización, ser administrada por un banco. Para estos efectos, Ricorp, con cargo al Fondo de Titularización, queda habilitada para suscribir convenios de administración de cuentas.

Al 30 de junio de 2026, el FTIRTEELL reflejó cuatro cuentas corrientes para dicha finalidad en cuatro bancos locales.

Cuenta de Construcción

Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que fueron abiertas por la Titularizadora a nombre del Fondo de Titularización, que sirve para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto EELL y para capital de trabajo. Cabe mencionar que el FTIRTEELL registró un saldo de US\$200.0 en una cuenta corriente para esta finalidad al 30 de junio de 2026, para obras complementarias menores en el inmueble y/o capital de trabajo.

Cuenta Discrecional

Es la o las cuentas bancarias abiertas a nombre del FTIRTEELL en un banco autorizado por la SSF, y que son administradas por Ricorp, en la cual se perciben, todos los ingresos del Fondo de Titularización; así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el FTIRTEELL se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble y sus activos. Su función es mantener los fondos que son empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización.

Al 30 de junio de 2026, esta cuenta se integra por una cuenta corriente en Banco de America Central, S.A. (BAC).

Cuenta Restringida

Ricorp puede constituir en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas, donde se pueden 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 las facultades del Administrador del Proyecto y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago que hace la Titularizadora, con cargo al FTIRTEELL, a través de la cuenta bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago se realiza en el siguiente orden:

1. El pago de deuda tributaria.
2. Pagos a favor de los acreedores financieros.
3. Las comisiones a la Titularizadora.
4. El saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.
5. Constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
6. Pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización, se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1) el pago de deuda tributaria; 2) se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTEELL; 3) se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4) se pagarán las comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

La emisión de títulos de participación al ser instrumentos de renta variable presenta un mayor riesgo, en términos de la prelación de pago.

Destino de los Fondos

Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión VTRTEELL pueden ser invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del FTIRTEELL por el proyecto EELL; así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad.

Política de Financiamiento

El FTIRTEELL previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores puede adquirir financiamiento, posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones financieras (locales o extranjeras). La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tiene como finalidad: a) la construcción del proyecto EELL y cualquier nueva etapa, ampliación, construcción o mejoras; o b) para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

El FTIRTEELL puede adquirir deuda con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo equivalente al 100.0% del valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores. Asimismo, La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTEELL. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (26 años).

En otro aspecto, Ricorp es 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.

Al primer semestre de 2026, el Fondo de Titularización no registró deuda bancaria; haciendo notar que, éste presentó una relación con respecto a su Patrimonio Autónomo del 0.0%. En ese sentido, la capacidad de endeudamiento se destaca como una fortaleza.

Política de Pago de Dividendos

Ricorp, con cargo al FTIRTEELL, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El FTIRTEELL distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo de Titularización, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos.

Ricorp a través del Comité que corresponda, queda habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTEELL. Adicionalmente, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del FTIRTEELL; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los acreedores financieros.

Política de Contratación de Seguros

Durante el proceso de construcción, los inmuebles deben de estar asegurados contra riesgos tales como seguro de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros. Ricorp es la responsable de suscribir con cargo al FTIRTEELL los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las

instituciones emisoras de las pólizas deben contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales. La selección de la empresa aseguradora es acordada por Ricorp tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Al 30 de junio de 2026, los inmuebles del proyecto EELL se encuentran asegurados por Aseguradora Suiza Salvadoreña, S.A. (ASESUISA, calificación de AAA.sv por Zumma Ratings). La póliza vigente presenta coberturas para los ramos: Todo Riesgo Incendio y Responsabilidad Civil. La póliza de incendio y líneas aliadas fue renovada; señalando que la cobertura tiene una vigencia desde el 30 de septiembre de 2026 hasta el 30 de septiembre de 2027 con la misma aseguradora.

Política de Valuación de Inmuebles

Una vez el inmueble se integre al FTIRTEELL, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Ricorp debe mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, poniendo a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el FTIRTEELL puede darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

Adicionalmente, los peritos deben contar con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y deben 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.

Al 30 de junio de 2026, Zumma Ratings menciona que el periodo para la valuación del inmueble según la política se ha cumplido. La empresa valuadora que realizó el avalúo fue Geoterra Regional de Avalúos S.A. de C.V.

Política de Liquidez

El Fondo de Titularización debe mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.50% del valor de su Activo Neto. Al primer semestre de 2026, el indicador se ubicó en 1.4%.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTEELL)

Emisor: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL).

Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de

Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (VTRTEELL).

Monto del programa: monto fijo de US\$9.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Monto colocado: US\$9.0 millones al 30 de junio de 2026 (todo el monto ha sido colocado).

Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagan intereses fijos. Los retornos están en función de la Política de Distribución de Dividendos.

Resumen de la Política de Distribución de Dividendos: El FTIRTEELL distribuirá dividendos al menos una vez al año. El Fondo repartirá los excedentes acumulados de todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en su Política de Distribución de Dividendos. Esta distribución de dividendos se hará a prorrata respecto del número de Títulos de Participación en circulación.

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

Plazo de la emisión: 26 años, a partir de la fecha de la primera colocación (14 de junio de 2024).

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.

Ricorp Titularizadora, S.A. fue constituida el 11 de agosto de 2011. La compañía es una sociedad salvadoreña que cuenta con la autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero para construir y administrar fondos de titularización, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos en El Salvador.

Las principales actividades de 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 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.

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;

asimismo, el personal se mantiene en constante capacitación sobre metodologías, normativa y regulación aplicable al mercado. 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.

A continuación, se presenta los miembros de la Junta Directiva:

Junta Directiva	
Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	Federico Guillermo Ávila Quehl
Director Propietario	Francisco Javier E. Duarte Schlageter
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyschondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

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 que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; 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; f) Comité de Emisiones se encarga de dar seguimiento a las emisiones con cargo a los Fondos de Titularización que Ricorp se encuentre estructurando o que ya administre, contando con las facultades para la toma de decisiones en relación a la estructura y modelo financiero de los Fondos, necesidades de liquidez, cumplimiento de razones financieras, pago de dividendos, entre otros.

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 cuenta 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:

Riesgo de crédito: Para mitigar este riesgo, Ricorp monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus Fondos de Titularización han invertido o invertirán.

Riesgo de liquidez: Ricorp mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.

Riesgo de mercado: Ricorp ha definido normas prudenciales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que Ricorp realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, Ricorp realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador (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 y Desarrollador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Bambú Lourdes, S.A. de C.V. fue constituida en septiembre de 2015, enfocándose en actividades de desarrollo inmobiliario, construcción, arquitectura e ingeniería. Las propiedades de inversión del Originador están compuestas por locales en centros comerciales, equipos que forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo; mantenidas para obtener ingreso por alquileres a largo plazo.

BAMBÚ inició operaciones con la construcción del Centro Comercial El Encuentro Lourdes en 2016. Posterior a ello, continuó con el desarrollo de otros proyectos inmobiliarios con similar concepto, administrando más de diez plazas comerciales.

El concepto de las plazas “El Encuentro” consiste en centros comerciales de vecindario, enfocados en conveniencia y primeras necesidades (supermercados, salones de belleza, farmacias, bancos y restaurantes aspiracionales) y se ubican en zonas aledañas a grandes concentraciones poblacionales o en carreteras que unen núcleos urbanos importantes.

BAMBÚ forma parte del ala inmobiliaria de Grupo Bambú, el cual incluye entre otras actividades el desarrollo de proyectos inmobiliarios, de energía renovable, agroindustria y rubro financiero. Actualmente, Grupo Bambú tiene proyectos inmobiliarios en cuatro países: El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Guatemala.

Cabe mencionar que BAMBÚ fue contratada por la Titularizadora para operar como administrador del inmueble que fue transferido al Fondo de Titularización, encargándose de la comercialización de espacios, la cobranza de alquileres, entre otras actividades. En ese sentido, se valora como aspecto favorable en el análisis, la amplia experiencia de BAMBÚ en la administración de inversiones inmobiliarias.

ANÁLISIS DEL SECTOR

En el primer trimestre de 2026, el producto interno bruto (PIB) de la construcción creció 13.5% interanual y el de las actividades inmobiliarias aumentó 3.4%. A junio de 2026, las variaciones interanuales promedio del Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) fueron 12.7% en construcción y 5.0% en actividades inmobiliarias, frente a 25.9% y 2.3% en igual período de 2025. La construcción mantuvo una expansión relevante, aunque menos acelerada, mientras los servicios inmobiliarios fortalecieron su desempeño. Esta evolución evidencia un ciclo constructor aún expansivo, acompañado por un avance gradual de las actividades asociadas con el uso, arrendamiento y administración de inmuebles.

El desempeño de la construcción estuvo respaldado por inversión pública en infraestructura vial, educativa y aeroportuaria, así como por proyectos privados habitacionales, comerciales y logísticos. Esta ejecución favoreció la demanda de materiales, transporte, servicios profesionales y empleo. Las remesas familiares, la urbanización, el turismo y las mejores condiciones de seguridad continuaron apoyando determinadas actividades inmobiliarias, con efectos diferenciados según el uso y la ubicación de los activos. La perspectiva sectorial permanece favorable; no obstante, el costo del suelo urbanizado, el acceso al agua y la exposición a riesgos naturales condicionan su sostenibilidad en determinadas zonas.

La ampliación de la oferta convive con una demanda segmentada por capacidad de pago. El Anuario de la Vivienda 2025, con datos de 2024, reportó un precio mediano de US\$265,500, un déficit cualitativo urbano de 60.8% (1.04 millones de viviendas) y uno cuantitativo de 1.4% (24,187 unidades). La informalidad laboral de 68.5% limita la comprobación de ingresos y el acceso al financiamiento hipotecario. Los indicadores evidencian necesidades habitacionales y restricciones de asequibilidad, pero no necesariamente demanda solvente. El potencial se concentra en vivienda asequible, mejoramiento, alquiler formal y construcción incremental; los proyectos de mayor precio enfrentan una menor base de compradores y mayor riesgo de absorción¹.

De acuerdo con la SSF, el saldo del crédito bancario destinado a construcción alcanzó US\$1,518.5 millones a junio de 2026, reflejando un crecimiento interanual de 30.9%; mientras el saldo del crédito para vivienda fue de US\$3,108.7 millones (aumentó del 7.9%). La expansión del financiamiento respalda la continuidad de los proyectos y sus encadenamientos productivos.

Los precios reportados por la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) para el Área Metropolitana de San Salvador muestran que, entre julio de 2025 y julio de 2026, aumentó el costo del alambre THHN 12 (36.2%), la tubería PVC de cuatro pulgadas (35.5%), el

diésel (27.2%), la arena de río (16.2%), la mezcla asfáltica (15.1%), el bloque de concreto (13.9%) y el hierro corrugado (2.1%)². Estas variaciones presionan presupuestos, requerimientos de capital y márgenes, según el avance de obra y los mecanismos contractuales de ajuste de precios. La producción local de agregados, bloques, concreto y asfalto aporta capacidad de suministro.

ANÁLISIS DEL PROYECTO

Zumma Ratings tomó en cuenta para su análisis, el Informe de Valúo del Inmueble para el proyecto EELL, elaborado por Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., el 30 de abril de 2026. Al respecto, dicho informe se detalla que el valor estimado de mercado del inmueble (Centro Comercial El Encuentro La Libertad y Condominio Loft Sunset View) fue de US\$20.16 millones.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Características Generales del Proyecto

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

Ubicación - EELL



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

El proyecto incluye diversos locales para anclas comerciales, mini anclas, locales comerciales, anfiteatro, zonas administrativas y cuartos técnicos. El Encuentro La Libertad tiene las siguientes características generales:

- Número de niveles: Locales comerciales de 1 nivel, zona de comidas de 2 niveles, los apartamentos *lofts* en el nivel 3.
- Descripción de zonas verdes: Diseño de jardinería con plantas naturales.
- Amenidades: Anfiteatro, pasillos, plazas, parqueos y zona de comida.
- Distribución y áreas: Áreas de locales comerciales, pasillos, parqueos, zona de anfiteatro, zona de comida y zona de restaurantes.
- Capacidad de estacionamientos: 219 unidades.
- Apartamentos *Lofts*.

¹ CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe – e Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe 2025, 2.ª edición. Publicado el 6 de marzo de 2026.

² Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO). Precios promedios de elementos representativos puestos en el Área Metropolitana de San Salvador, periodos del 1 al 31 de julio de 2025 y del 1 al 31 de julio de 2026.

El proyecto es el desarrollo y operación de un Centro Comercial (EELL), el terreno del proyecto consta de un área de 21,049.54 m².

La ubicación del proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un centro comercial, principalmente porque está ubicado en una zona aledaña a grandes concentraciones poblacionales y a carreteras que unen núcleos urbanos importantes.

En su interior, el proyecto se encuentra distribuido en seis zonas, el área comercial está formada por 28 locales comerciales, dos anclas, tres *pads*, seis locales *foodspot*, oficinas de administración, área de cajeros, baños, áreas de circulación internas techadas, estacionamientos, áreas verdes y amenidades familiares. En adición, el centro comercial cuenta con planta de tratamientos de aguas negras y cisternas para el almacenamiento de agua potable.

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

Proyecto de ampliación LSV

El 19 de septiembre de 2024, en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización del FTIRTEELL se acordó la ampliación del proyecto EELL. El proyecto se denominó “*Loft Sunset View*” (LSV) y se trata de un complejo de 7 apartamentos *lofts*, con vista a San Blas para ofrecer en venta. Lo anterior fue producto de la identificación de la demanda de apartamentos para personas de altos ingresos en dicha zona geográfica; así como, de la viabilidad técnica para desarrollar esta etapa de ampliación dentro del proyecto EELL.

Estado actual de todas las fases del Proyecto

Al 30 de junio de 2026, el contratista ha finalizado la obra civil del proyecto EELL, el cual se encuentra en operación (inició el 05 de septiembre de 2024, con la apertura de un local para supermercado); asimismo, ha finalizado las obras complementarias, específicamente el pozo de agua potable que garantiza el abastecimiento hídrico de sus instalaciones.

Adicionalmente, se realizó la construcción de la fase LSV, cuya construcción, equipamiento, adecuaciones y venta han sido concluidas al primer semestre de 2026.

ANTECEDENTES GENERALES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

El activo titularizado es un inmueble que fue transferido al FTIRTEELL el 06 de mayo de 2024, mediante otorgamiento de Contrato de Permuta. Adicionalmente, en la misma fecha, se suscribió el contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre permisos, diseños y planos arquitectónicos que sirvieron para la construcción del proyecto EELL.

Los estados financieros del FTIRTEELL han sido preparados por la Sociedad Titularizadora de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos, NCF-06, que fue emitido por BCR. En su informe de revisión de información financiera intermedia al 30 de junio de 2026, el auditor externo del Fondo de Titularización concluyó que nada ha llamado la atención que le haga creer que la información financiera intermedia no está preparada, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con el manual emitido por el BCR.

ANÁLISIS DE RIESGO

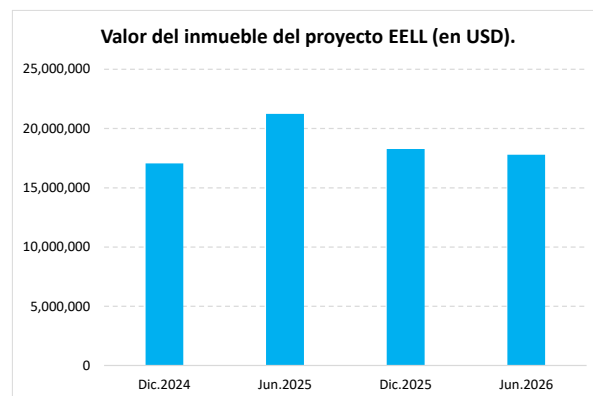
Calidad de activos

Los activos del Fondo de Titularización registraron una contracción interanual del -17.1% a junio de 2026; determinando un saldo de US\$20.3 millones. La dinámica en los activos estuvo explicada principalmente por la venta de inversiones inmobiliarias, conforme con lo previsto.

Una característica relevante en el análisis del proyecto es la ubicación clave del centro comercial EELL, en virtud que el distrito de La Libertad es conocido por su amplia oferta hotelera y de restaurantes que se sitúan en las cercanías o frente a las playas. Además, en la zona se ha hecho una marcada apuesta por impulsar el turismo por medio de la intervención de obras públicas y con la estrategia de *branding*, conocida como *Surf City*.

Se señala que las playas de La Libertad son de las más preferidas y visitadas de El Salvador, por su cercanía al Área Metropolitana de San Salvador (AMSS); destacando que la “Playa El Tunco” genera una alta afluencia de turistas extranjeros.

Adicionalmente, la existencia de inversión pública y la apuesta de desarrollo por parte del Gobierno en turno favorece el tránsito en la zona. El sector público apostó por la construcción de un *Bypass* que conecta de forma más rápida los distritos de Santa Tecla y San Salvador con las playas de La Libertad. Esta calle, que posteriormente fue nombrada *Camino a Surf City*.



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

Debido al dinamismo actual en la zona, existen proyectos

comerciales semejantes al EELL en etapa de construcción y que están próximos a operar, conllevando a un mayor nivel de competencia potencial para el proyecto en análisis. Si bien lo anterior puede tener un cierto impacto en el flujo de visitantes en el centro comercial EELL, se valora que la conveniencia geográfica y la fortaleza de su portafolio de comercios es apropiada para mantener su ventaja competitiva.

Congruente con la implementación de la fase de construcción del centro comercial y la etapa LSV, el gasto de capital (CAPEX) del FTIRTEELL fue elevado en 2024 y 2025. Una vez finalizada dicha fase, el CAPEX del patrimonio independiente ha sido marginal.

Por otra parte, el nivel de ocupación general del centro comercial EELL cerró en 98% del área arrendable total al primer semestre de 2026, equivalente a 5,233 m² (después de las ventas). Dicha comercialización de espacios es una fortaleza del proyecto EELL, ya que prácticamente todo el metraje disponible está utilizado.

El FTIRTEELL registró un volumen de cuentas por cobrar por US\$2.2 millones al 30 de junio de 2026, aumentando interanualmente en US\$140 mil (6.7%). El pago anticipado de dividendos a los tenedores de valores determina la mayor parte de ese saldo (89%). El resto de la cartera es cobranza con inquilinos por alquiler, CAM, servicios de energía y agua; así como con el comisionista. Cabe mencionar que, la cartera es valorada como sana y los días de recuperación promedio es de 20.

Por su parte, los contratos de alquiler son de largo plazo (promedio de entre los 10 hasta los 20 años) para las tiendas anclas y mini anclas, favoreciendo en la estabilidad de los ingresos. Para el resto de los comercios, el plazo de los contratos se ubica en torno a los tres años.

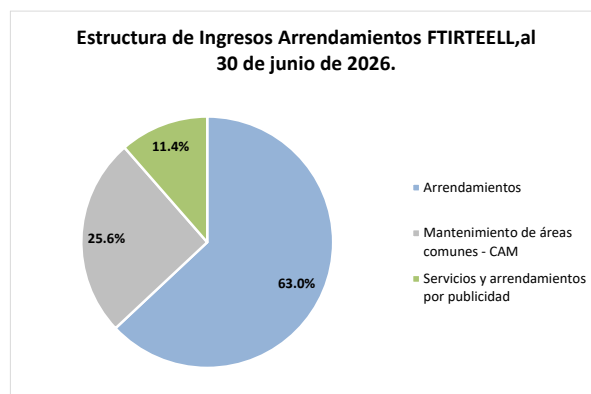
Estructura de Ingresos

El ingreso por arrendamiento de locales totalizó US\$509 mil al 30 de junio de 2026 (US\$710 mil en junio de 2025); representando el 63% del total de ingresos totales de arrendamiento del Fondo de Titularización. El resto se integra por ingresos por mantenimiento de áreas comunes, servicios, para mercadeo y publicidad, entre otros. El centro comercial ofrece diversos tipos de espacios: Ancla, Locales y *Wallshops*, *Food Court* y Terrazas, Mini Anclas y *Pads*.

Por otra parte, las empresas que operan en el centro comercial son de diferentes giros, destacando supermercados, tiendas de ropa, restaurantes de diferentes especialidades, farmacias, cafés, entre otros comercios. Al primer semestre de 2026, operaron 31 empresas en el centro comercial.

En términos de concentración de inquilinos, el principal representó el 16.5% del ingreso mensual por arrendamiento a junio de 2026; mientras que la participación de los diez principales arrendatarios fue del 56.6%. Al respecto, los comercios Ancla y Mini Ancla concentran las principales participaciones de los ingresos por locales y CAM

(*Common Areas Maintenance*), en sintonía con el área contratada.



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

Como hecho relevante, a partir de julio de 2025, el Fondo de Titularización inició con la venta de locales del centro comercial. Lo anterior, estaba previsto en las proyecciones iniciales del FTIRTEELL. En ese contexto, los locales vendidos totalizaron 27 entre julio de 2025 y febrero de 2026, registrando un área conjunta de 2,481.24 m².

En línea con lo anterior, el centro comercial ha vendido cerca del 32.2% de su área arrendable total al primer semestre de 2026. En opinión de Zumma Ratings, no se realizarían ventas de este tipo de activos en el corto plazo y los ingresos del FTIRTEELL dependerían del desempeño de los alquileres.

Con respecto a la fase LSV, el ingreso de este proyecto fue de US\$2.2 millones por los 7 apartamentos (levemente menor al proyectado inicialmente); destacando que el área de venta total fue de 897.20 m². Adicionalmente, el FTIRTEELL realizó la venta de 6 apartamentos *lofts* durante 2025. La venta del último apartamento se realizó en marzo de 2026; finalizando la fase de ampliación LSV conforme a la planeación del equipo administrador.

Durante el primer semestre de 2026, las ventas combinadas de locales y el *loft* del proyecto EELL determinaron un valor de venta para el Fondo de Titularización de US\$1.35 millones (55% de los ingresos totales). Si bien estos flujos son parte de la operación del proyecto, dichos ingresos no son recurrentes.

En términos de ingresos por CAM, éste representó el 25.6% de los ingresos recurrentes del proyecto EELL al 30 de junio de 2026; presentando estabilidad durante el periodo analizado.

Durante los primeros seis meses de 2026, el FTIRTEELL registró ganancias no realizadas por US\$276 millones, derivado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados. Este monto participó con el 11.3% de los ingresos totales.

En sintonía con lo observado en periodos previos, el proyecto EELL no registró ingresos por parqueos. No

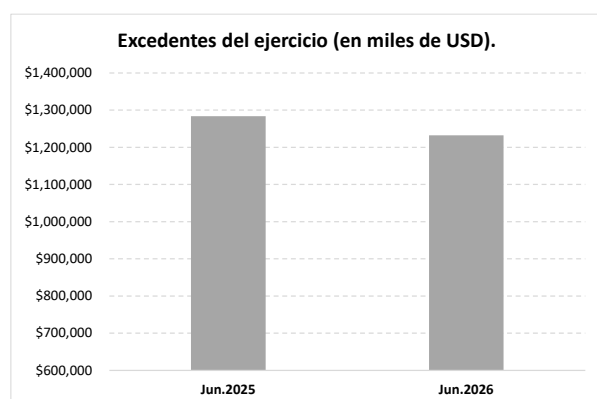
obstante, los tenedores de participaciones pueden evaluar la aplicación de este cobro, en caso lo consideren necesario.

Los ingresos futuros por arrendamientos del Fondo de Titularización presentaron la siguiente estructura por plazos al 30 de junio de 2026: hasta 1 año (9.1%), entre 1 y 5 años (71.6%) y mayor a 5 años (19.3%). Dichas participaciones están vinculadas con los plazos en los contratos de arrendamientos.

A criterio de Zumma Ratings, después de reportar un volumen relevante de ingresos no recurrentes (venta de locales y *lofts*) en 2025, se espera que los ingresos operativos para el cierre de 2026 sean menores, debido a que el ritmo de ventas de propiedades ha sido menor en el año en curso.

Análisis de Rentabilidad

El FTIRTEELL generó un excedente del ejercicio por US\$1.2 millones al primer semestre de 2026, menor en 4.0% con respecto al mismo periodo de 2025. La evolución en rentabilidad estuvo en sintonía con la importante ganancia por ajustes en la valorización de bienes inmuebles contabilizada en febrero y marzo de 2025.



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

En términos de costos y gastos operativos, el FTIRTEELL presentó un importe de US\$1.2 millones al 30 de junio de 2026, haciendo notar que el costo por la construcción de los activos vendidos (locales comerciales y *lofts*) representó la mayor parte de este total (62.1%). Los gastos por los activos titularizados, los impuestos y contribuciones y la administración y custodia, fueron las principales partidas que integraron el resto del gasto operativo. Adicionalmente, el costo y el gasto operativo representó el 55.9% del total de ingresos (excluyendo la ganancia por cambios en valor razonable de activos) a junio de 2026.

En lo referente a la fase LSV, se detalla que su utilidad neta fue de US\$684 mil; destacando que en marzo de 2026 se realizó todo el inventario de apartamentos. El costo de la etapa LSV se reconoce en su Estado de Determinación de Excedente, en la medida que la venta de los apartamentos se materializaba.

En virtud de la generación de excedentes, los indicadores de rentabilidad del FTIRTEELL fueron favorables. De esta

manera, el margen neto se ubicó en 50.5% al primer semestre de 2026 (55.7% en similar periodo de 2025); mientras que el ROAA aumentó a 33.6%. Para el cierre de 2026, Zumma Ratings prevé que los excedentes tenderán a moderarse debido a que la venta de inmuebles ha sido menor.

En lo referente a dividendos, el Fondo de Titularización no distribuyó excedentes al 30 de junio de 2026, conllevando a una acumulación de excedentes en el balance de situación financiera por US\$5.3 millones.

Estructura Financiera

La inversión inicial total del proyecto EELL fue financiado principalmente por: i) deuda bancaria y ii) la emisión de Valores de Titularización - Títulos Participación (VTRTEELL). Así, la mezcla de financiamiento entre capital/deuda para el proyecto fue del 22.9%/77.1%, respectivamente.

Acorde con la realización de propiedades del FTIRTEELL, una parte fue canalizada para cancelar en su totalidad el préstamo bancario en noviembre de 2025. En ese contexto, los pasivos del Fondo de Titularización decrecieron interanualmente en -64.8% a junio de 2026, equivalente a US\$13.7 millones. A la misma fecha, el principal pasivo fue el excedente acumulado; el resto de las obligaciones fueron cuentas por pagar a proveedores del proyecto y al desarrollador.

Con la cancelación de la deuda, el endeudamiento del FTIRTEELL reflejó una notable disminución. La relación pasivos (excluyendo los excedentes acumulados) a patrimonio cerró en 0.2 veces (x) a junio de 2026 (5.7x en junio de 2025). Adicionalmente, la relación deuda/EBITDA cerró en 0.0 veces (x).

En otro aspecto, el patrimonio del Fondo de Titularización presentó una notable expansión interanual del 279% con respecto a junio de 2025. Esta variación estuvo en función de la emisión de la serie E por US\$5.6 millones de la emisión VTRTEELL el 21 de noviembre de 2025; así como del mayor saldo en ganancias no realizadas. Con la colocación de la serie E, el monto total del programa de la emisión VTRTEELL fue colocado en su totalidad.

Acorde con lo anterior, la relación activos netos/activos pasó a 89.5% desde 20.5% en el lapso de doce meses. En opinión de Zumma Ratings, la posición de capital del FTIRTEELL no reportará cambios sustanciales en el corto plazo.

Liquidez

Durante el primer semestre de 2026, el efectivo registró una disminución de US\$658 mil, asociada con la utilización de capital de trabajo para la operación (pagos a desarrollador y proveedores).

Debido a que el FTIRTEELL no presentó saldo de deuda, los diferentes indicadores de cobertura (activos líquidos a deuda de corto plazo, valor del inmueble/deuda, entre

otros) exhiben niveles muy favorables. Adicionalmente, las obligaciones con vencimientos menores a un año son cubiertos con los activos de corto plazo (1.2x en junio de 2026).

Con base en lo anterior, Zumma Ratings es de la opinión que la liquidez del FTIRTEELL es fuerte y prevé que se mantendrá en los niveles actuales en el corto plazo.

ANEXO 1

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	Dic.24	%	Jun.25	%	Dic.25	%	Jun.26	%
ACTIVO								
Activo Corriente								
Bancos	2,507,336	12%	1,129,206	5%	906,837	4%	248,531	1%
Cuentas y documentos por cobrar	2,123,255	10%	2,095,201	9%	2,248,287	10%	2,235,463	11%
Activos en titularización corto plazo	-	0%	-	0%	750,646	4%	-	0%
Impuestos	412	0%	841	0%	626	0%	618	0%
Gastos pagados por anticipado	-	0%	-	0%	323	0%	-	0%
Total Activo corriente	4,631,003	21%	3,225,248	13%	3,906,718	18%	2,484,612	12%
Activo no Corriente								
Activos en titularización largo plazo	17,050,039	79%	21,244,019	87%	17,517,652	82%	17,794,131	88%
Total Activo no Corriente	17,050,039	79%	21,244,019	87%	17,517,652	82%	17,794,131	88%
TOTAL ACTIVO	21,681,042	100%	24,469,267	100%	21,424,370	100%	20,278,743	100%
PASIVO								
Pasivo Corriente								
Comisiones por pagar	27	0%	13,141	0%	1,873	0%	19,730	0%
Honorarios profesionales por pagar	11,280	0%	1,150	0%	1,150	0%	1,150	0%
Cuentas por pagar	252,734	1%	922,910	4%	741,408	3%	682,173	3%
Documentos por pagar	1,143,865	5%	1,105,990	5%	2,686,743	13%	1,275,546	6%
Otras cuentas por pagar	396,324	2%	349,328	1%	79,168	0%	73,487	0%
Obligaciones financieras de corto plazo	205,871	1%	503,011	2%	-	0%	-	0%
Impuestos y retenciones por pagar	112,345	1%	9,830	0%	5,895	0%	8,737	0%
Total pasivo corriente	2,122,446	10%	2,905,360	12%	3,516,237	16%	2,060,824	10%
Pasivo no Corriente								
Obligaciones financieras de largo plazo	9,723,536	45%	9,424,467	39%	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía	64,397	0%	79,088	0%	58,955	0%	48,138	0%
Ingresos diferidos	6,027,275	28%	7,033,377	29%	937,393	4%	25,848	0%
Total pasivo no corriente	15,815,208	73%	16,536,931	68%	996,348	5%	73,985	0%
Excedente acumulado								
Excedentes del ejercicio	347,388	2%	1,283,588	5%	3,707,050	17%	1,232,150	6%
Reservas de excedentes anteriores	-	0%	347,388	1%	347,388	2%	4,054,438	20%
Total excedente acumulado	347,388	2%	1,630,976	7%	4,054,438	19%	5,286,588	26%
TOTAL PASIVO	18,285,042	84%	21,073,267	86%	8,567,023	40%	7,421,397	37%
Patrimonio								
Participaciones en fondos inmobiliarios	3,396,000	16%	3,396,000	14%	9,000,000	42%	9,000,000	44%
Ganancias o pérdidas no realizadas	-	0%	-	0%	3,857,347	18%	3,857,347	19%
TOTAL PATRIMONIO	3,396,000	16%	3,396,000	14%	12,857,347	60%	12,857,347	63%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	21,681,042	100%	24,469,267	100%	21,424,370	100%	20,278,743	100%

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	Dic.24	%	Jun.25	%	Dic.25	%	Jun.26	%
Ingresos	489,419	100%	2,305,947	100%	15,080,386	100%	2,441,763	100%
Ingresos de operación y administración	482,523	99%	1,015,347	44%	11,161,580	74%	2,159,341	88%
Ingresos financieros	6,750	1%	43,491	2%	56,766	0%	5,507	0%
Otros ingresos	146	0%	1,103	0%	4,694	0%	436	0%
Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles	-	0%	1,246,006	54%	3,857,347	26%	276,480	11%
Gastos	141,678	29%	707,785	31%	6,925,271	46%	1,209,565	50%
Costos de activos titularizados	-	0%	-	0%	5,592,689	37%	750,646	31%
Por administración y custodia	-	0%	10,883	0%	23,942	0%	13,059	1%
Por clasificación de riesgo	-	0%	10,500	0%	10,500	0%	10,500	0%
Por auditoría externa y fiscal	-	0%	1,665	0%	5,085	0%	3,893	0%
Por pago de servicio de la deuda	-	0%	-	0%	3,688	0%	-	0%
Por servicios de valuación	-	0%	3,688	0%	30,552	0%	2,091	0%
Por seguros	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Por honorarios profesionales	18,419	4%	29,020	1%	43,495	0%	4,540	0%
Por impuestos y contribuciones	0	0%	26,878	1%	33,455	0%	53,049	2%
Gastos por activos inmuebles titularizados	123,258	25%	625,151	27%	1,181,866	8%	371,787	15%
Gastos de Personal	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	347,741	71%	1,598,162	69%	8,155,115	54%	1,232,198	50%
Otros gastos	353	0%	259	0%	15,050	0%	49	0%
Gastos financieros	-	0%	314,315	14%	575,668	4%	-	0%
Excedente antes impuesto	347,388	71%	1,283,588	56%	7,564,397	50%	1,232,150	50%
Impuesto sobre la Renta	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	347,388	71%	1,283,588	56%	7,564,397	50%	1,232,150	50%

MONTO DE LA EMISIÓN VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2026 (US\$ MILES)

DENOMINACIÓN	MONTO AUTORIZADO	MONTO SERIE	FECHA DE COLOCACIÓN	TASA	PLAZO	ACTIVO DE RESPALDO
VTRTEELL Serie A	\$9,000	\$208	14 junio 2024	Renta variable	26 años	Inmueble, donde se ubica el proyecto El Encuentro La Libertad.
VTRTEELL Serie B		\$108	14 junio 2024	Renta variable	26 años	
VTRTEELL Serie C		\$2,905	14 junio 2024	Renta variable	26 años	
VTRTEELL Serie D		\$175	14 junio 2024	Renta variable	26 años	
VTRTEELL Serie E		\$5,604	21 noviembre 2025	Renta variable	8,971 días	
Total	\$9,000	\$9,000				

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 Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o 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.