Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
Claudia Córdova
ccordova@zummaratings.com
Carlos Pastor
carlos.pastor@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 29 de octubre de 2026**

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTPLI (VTRTPLI).	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	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (FTIRTPLI).
Originador:	Parque Industrial Las Ventanas, 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 Parque Logístico Integración (VTRTPLI).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo hasta US$30,000,000.00.
Fecha de la Emisión:	Ver detalle en Anexo III.
Monto colocado:	US$13,177,000.00 al 30 de junio de 2026, mediante 9 series, equivalente a 13,177 títulos; equivalente a 43.9% del monto máximo autorizado. Ver detalle en Anexo III.
Plazo de la Emisión:	Hasta 26 años, a partir de la fecha de la primera colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------MM US$ al 30.06.26 ----------
Activos: 23.9 Utilidad: -- Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTPLI (VTRTPLI) → Nivel 2.sv (31.07.25).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que ha sido adquirido por el Fondo de Titularización, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 y no auditados a junio de 2026 del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; así como información financiera adicional 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 mantener la categoría Nivel 2.sv para la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (VTRTPLI) con base en el análisis realizado al 30 de junio de 2026 y desempeño proyectado del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (FTIRTPLI).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmuebles); ii) la trayectoria de las empresas que participan en el desarrollo del proyecto y su experiencia previa en ejecutar proyectos similares; iii) los atributos del proyecto Parque Logístico Integración (PLI) para atraer potenciales clientes (ubicación estratégica, diseños/características técnicas); y iv) la rentabilidad esperada del proyecto para los tenedores de los títulos de participación.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos vinculados con el proceso de construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros), ii) el nivel de endeudamiento inicial, aspecto propio en los proyectos de desarrollo, iii) la modesta cobertura del servicio de la deuda en sus primeros años; y iv) las variables de mercado que pudieran afectar el precio del m^2 en el inmueble (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros). Un ambiente de creciente competencia y el actual entorno económico son aspectos considerados de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

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

- **Activo subyacente en la operación de titularización para desarrollo del Proyecto Parque Logístico**

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.

Industrial (PLI)): El FTIRTPLI fue constituido con el propósito principal de adquirir unos inmuebles para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos inmuebles se lleva a cabo el proyecto PLI que comprende la construcción y comercialización de Metro Bodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas.

Además, producto de los flujos que genere el proyecto PLI, el FTIRTPLI podrá generar rentabilidad a sus tenedores de títulos de participación, a través de los dividendos a ser distribuidos, conforme con su política de dividendos. Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp) es el administrador del FTIRTPLI.

Los terrenos donde se desarrolla el activo subyacente objetivo de este programa de titularización se encuentran ubicados en el Cantón la Joya Galana, Polígono 2, sobre carretera Panamericana Este tramo Apopa-Nejapa (Autopista *By Pass* SAL37N) y Avenida El Roble, Hacienda El Ángel, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

- **Perfil del Originador:** Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (en adelante, PILV) fue constituida el 7 de junio de 2005, conforme a las leyes de la República de El Salvador. Las actividades de la compañía conforme a su pacto social consisten en la construcción, desarrollo, operación y administración de parques industriales y zonas francas, así como en la edificación, arrendamiento, venta y administración de bodegas, entre otras operaciones mercantiles.

  PILV forma parte de Inversiones Máxima, S.A. de C.V., sociedad con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Dicha empresa tiene como últimos accionistas a la familia Miguel Bahaia y Miguel Simán.

  Mediante el contrato de comisión suscrito el 14 de mayo de 2026, PILV gestiona por cuenta del FTIRTPLI las actividades técnicas, administrativas, comerciales y operativas del PLI. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria del grupo constituye un factor favorable para la ejecución y operación del proyecto.
- **Participantes en el desarrollo del proyecto exhiben capacidad de ejecución:** Inversiones Máxima, S.A. de C.V. (principal accionista de PILV) ha realizado una alianza con Inmobiliaria Aristos, S.A. de C.V. (en adelante, Aristos Inmobiliaria), con la finalidad de desarrollar de forma conjunta la etapa de construcción y la etapa de administración del PLI. Aristos Inmobiliaria forma parte del Grupo Aristos, este último cuenta con una trayectoria de más de 40 años en los sectores inmobiliario, industrial, logístico y energético.

  Entre los proyectos de parques industriales y zonas francas desarrollados por Aristos Inmobiliaria se destacan: El Progreso Industrial Park (ubicado en Santa Tecla, La Libertad Sur); American Industrial Park, Apolo Industrial Park, Sirius Industrial Park, Orion Industrial Park, Altius Tech Park y Data Turst, todos ubicados en Ciudad Arce, La Libertad Centro.
- **Perfil general del proyecto PLI:** Los terrenos del Proyecto Parque Logístico Integración abarcan 264,320.89 m², de los cuales aproximadamente 110,000.00 m² corresponden a la primera etapa; el área restante se reserva para fases posteriores. El diseño original comprende 32 Metro Bodegas de dos niveles destinadas a la venta, con un área conjunta de 20,149.31 m²; los bloques industriales E y F para arrendamiento; y aproximadamente 77,936.00 m² para urbanización, circulación, estacionamientos, áreas verdes, espacios recreativos y obras de protección. Asimismo, contempla 300 plazas de estacionamiento.

  La distribución se encuentra en actualización debido a las modificaciones solicitadas a los permisos. Para el Bloque E, el permiso vigente comprende 5,950.00 m², mientras la modificación en trámite considera 10,100.00 m², incluidos 200.00 m² de oficinas en *mezzanine.* El Bloque F permanece previsto dentro de la primera etapa, con un área preliminar de 6,900.00 m² e inicio estimado en 2027; su alcance, presupuesto, financiamiento e incorporación al modelo financiero continúan proceso de definición. El proyecto incorpora áreas recreativas y medidas de protección ambiental, además de considerar la certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), evaluar LEED Silver e instalaciones fotovoltaicas.

  Cabe precisar que PLI recibió el permiso de construcción el 17 de julio de 2025 y se encuentra en etapa constructiva. Los permisos principales permanecen vigentes, mientras que a la fecha del presente informe continúan en trámite las modificaciones al permiso ambiental y al permiso de construcción asociadas con los ajustes de alcance del proyecto.
- **Avance de obra con extensión de plazo:** El informe de supervisión de agosto 2026 reporta un avance físico global de 53%, frente a 48% bajo el cronograma actualizado. La urbanización se ubicó en 51%, Metro Bodegas en 68% y Bloque E en 27%, todos por encima de la nueva programación. La reprogramación establece terminaciones para enero de 2027 en Metro Bodegas y urbanización, y para el 25 de marzo de 2027 en Bloque E; esta última fecha amplía en 131 días el cierre general previamente fijado para noviembre de 2026.
- **Desempeño comercial del proyecto:** Al 27 de julio de 2026 se reportaban 31 de 32 Metro Bodegas comercializadas, equivalentes a 96.8% del área vendible, y US$2.45 millones en reservas, promesas, complementos y cuotas. La Administración informó que en julio se suscribió un contrato de arrendamiento para Bloque E por siete años forzosos, con canon de US$7.20 por m² y CAM de US$0.75 por m².
- **Constructor altamente reconocido en su sector:** En fecha 26 de agosto de 2025 se suscribió un testimonio de construcción otorgado por American Industrial Park, S.A. de CV. (miembro de Aristos Inmobiliaria), a favor de Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V., cuyo objeto es la ejecución de la construcción de la obra gris del PLI.

  A criterio de Zumma Ratings, la trayectoria y el reconocimiento de la empresa constructora en este tipo de proyectos es un aspecto favorable para el desarrollo del PLI.
- **Prelación de pagos del vehículo de propósito especial:** 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 Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) el pago de deuda tributaria; 2) pagos a favor de los acreedores financieros; 3) las comisiones a la Sociedad Titularizadora; 4) el saldo de costos y gastos

adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento; 5) la 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 FTIRTPLI se pagará en siguiente orden de prelación: 1) la deuda tributaria; 2) obligaciones a favor de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIRTPLI; 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.

- **Proyecto asegurado para acotar la exposición a desastres y otros riesgos:** El proyecto cuenta con una Póliza de Seguro Todo Riesgo Construcción, emitida por Seguros e Inversiones, S.A. (SISA), entidad con clasificación de riesgo AAA.sv otorgada por Zumma Ratings, por una suma asegurada de US$24.7 millones. La Póliza, contratada inicialmente por PILV, tenía vigencia del 1 de agosto de 2025 al 31 de octubre de 2026. Mediante anexo del 20 de noviembre de 2025, se incorporó al FTIRTPLI como asegurado adicional. Las coberturas comprenden terremotos, temblores, maremotos, erupciones volcánicas, huracanes, inundaciones, desbordamientos y aumento del nivel de las aguas, entre otros eventos. Posteriormente, los beneficios de la Póliza fueron cedidos al acreedor financiero. Cabe señalar que la Póliza fue renovada, manteniendo la suma asegurada de US$24.7 millones y extendiendo su vigencia desde el 31 de octubre de 2026 hasta el 31 de julio de 2027.
- **Títulos de renta variable (rendimientos por medio de dividendos):** Ricorp, con cargo al FTIRTPLI, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El Fondo de Titularización podrá distribuir dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el FTIRTPLI se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de dividendos.

  Ricorp, a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTPLI. Adicionalmente, se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del 1.00% del valor del activo neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en el Contrato de Titularización.
- **Estructura para financiar el desarrollo del PLI.** El modelo financiero prevé una inversión financiada con US$13.85 millones de títulos de participación, US$17.00 millones de deuda bancaria y US$3.65 millones de flujos internos provenientes de la comercialización (pagos adelantados en concepto de reservas y primas por la venta de Metro Bodegas). Al 30 de junio de 2026, el Fondo había colocado US$13.18 millones en títulos y recibido US$8.75 millones de financiamiento bancario, sin registrar todavía flujos derivados de preventas y primas.

  La deuda comprende US$10.00 millones para las Metro Bodegas, con vencimiento en enero de 2030 y amortización mediante el 80.0% de los ingresos por ventas; y US$7.00 millones para urbanización y Bloque E, con vencimiento en junio de 2041 y gracia de principal hasta junio de 2028. Ambos créditos devengan una tasa de 7.60%.

  A juicio de Zumma Ratings, la forma de pago del capital de la deuda es razonable con el tiempo de construcción de PLI; permitiendo al proyecto un apropiado calce de plazo con el inicio de la generación de sus flujos.
- **Dado que el PLI no genera ingresos en su etapa de construcción, los indicadores de endeudamiento son elevados:** La relación deuda/patrimonio fue de 0.67 veces al 30 de junio de 2026. El modelo proyecta un máximo de 1.22 veces en octubre de 2026, asociado con los desembolsos parciales de los préstamos durante la etapa de construcción. Asimismo, prevé que la amortización del crédito destinado al área vendible comience en noviembre de 2026, mediante la aplicación de los ingresos provenientes de la venta de las Metro Bodegas y los parqueos. Como resultado, el indicador disminuye a 0.71 veces en diciembre de 2026, 0.39 veces en 2027 y 0.34 veces en 2030.

  La relación deuda/EBITDA refleja la transición del proyecto desde la etapa constructiva y de comercialización hacia la generación recurrente de ingresos por arrendamiento. El modelo sitúa el indicador en 4.48 veces al cierre de 2026 y en 1.30 veces en 2027, favorecido por los resultados de la venta de las Metro Bodegas y la amortización del crédito asociado. A partir de 2028, el EBITDA depende principalmente de los ingresos por arrendamiento, mientras permanece vigente el crédito de largo plazo por US$7.00 millones. Esta composición explica que el indicador se ubique en 8.43 veces en 2028 y posteriormente disminuya a 7.15 veces en 2030, conforme avanza la amortización de la deuda. Las proyecciones no incorporan el eventual financiamiento del Bloque F, cuya construcción está prevista para iniciar en 2027, lo que podría sensibilizar el indicador.

  De acuerdo con la naturaleza inmobiliaria del proyecto, la relación valor de los inmuebles/deuda fue de 209.2% en junio de 2026. Para el cierre de 2026, el modelo proyecta una cobertura de 279.4%, la cual aumenta a 415.5% en 2027. Esta evolución responde principalmente a la amortización de la deuda con los recursos provenientes de la comercialización de las Metro Bodegas, cuyo efecto supera la reducción del valor de los inmuebles asociada con la transferencia de las unidades vendidas.
- **Retornos proyectados:** En línea con su política de distribución de dividendos y los excedentes acumulados, el modelo financiero prevé distribuciones anuales a partir de la materialización de las ventas y de la operación del componente arrendable, sujetas a la prelación de pagos, la liquidez mínima y el cumplimiento de las condiciones financieras pactadas con los acreedores.

  La tasa interna de retorno (TIR) anualizada estimada para los títulos, considerando la etapa 1 del proyecto PLI en su conjunto, el cual incluye el terreno en su totalidad es de 3.93%.

  Zumma Ratings realizó escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes distribuibles y del rendimiento del proyecto. En el escenario base, las TIR anualizadas de las series asociadas con las áreas vendible y arrendable se ubican en 52.98% y 2.02%, respectivamente.

  En un escenario adverso, que considera reducciones de 2.0% y 5.0%, respectivamente, las TIR de las series

asociadas con las áreas vendible y arrendable disminuyen a 48.89% y 1.57%, mientras que la TIR total se sitúa en 3.24%. Asimismo, las distribuciones nominales acumuladas durante el horizonte proyectado disminuyen aproximadamente 12.2% respecto del escenario base. En un escenario de mayor severidad, que incorpora una reducción de 5.0% en el precio de venta y de 10.0% en el canon de arrendamiento, las TIR de las series vinculadas con las áreas vendible y arrendable se sitúan en 42.33% y 1.09%, respectivamente, mientras que la TIR total disminuye a 2.45%. Las distribuciones nominales acumuladas se reducen aproximadamente 26.0% frente al escenario base. Bajo el calendario de distribuciones modelado, el flujo presenta una brecha de liquidez a partir de 2029; no obstante, la prelación de pagos y la subordinación de los dividendos permiten gestionar este desfase mediante una mayor retención de recursos, sin que el resultado determine por sí solo una reestructuración de la deuda.

No obstante, Zumma Ratings valora que la probabilidad de ocurrencia de este escenario es baja debido a la alta demanda por infraestructura logística e industrial de mayor calidad; así como por el hecho que los precios del m^2 para las naves logísticas y Metro Bodegas en el modelo financiero se han previsto menores al precio de mercado (las proyecciones utilizadas en el modelo financiero son conservadoras).

- **Factores clave que pueden incidir en el desempeño financiero del proyecto PLI:** Las principales variables consideradas en la evaluación son: i) el cumplimiento del cronograma reprogramado; ii) la aprobación de las modificaciones de los permisos; iii) la formalización y cobranza de las Metro Bodegas; iv) la cesión, inicio y continuidad del arrendamiento del Bloque E; v) la definición y financiamiento del Bloque F; vi) la disponibilidad de los desembolsos y aportes adicionales; y vii) la continuidad de los seguros y garantías durante la construcción.

Fortalezas
1. Reconocimiento de las partes que lideran el proyecto de desarrollo.
2. La transferencia de un activo subyacente real.
3. Los atributos del proyecto (ubicación y características técnicas).

Debilidades
1. Elevada posición de apalancamiento para el desarrollo del proyecto en su inicio.

Oportunidades
1. Revalorización del inmueble.
2. Alta demanda de espacios para actividades logísticas e industriales.

Amenazas
1. Aumento de precios en los materiales para la construcción.
2. Eventos adversos que disminuya el precio del alquiler y/o venta de áreas del inmueble.

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 previsional) 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 de 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.

En agosto de 2026, S&P Global Ratings afirmó las calificaciones soberanas de El Salvador de largo plazo en B- y corto plazo en B, con perspectiva Estable.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización.
El Fondo de Titularización fue constituido para adquirir, financiar y administrar la construcción, explotación y ampliación del Proyecto Parque Logístico Integración (PLI). El desarrollo está estructurado en cinco fases, que podrán ejecutarse de manera simultánea o consecutiva, sin requerir continuidad inmediata entre ellas. La primera etapa comprende las primeras tres fases: 32 Metro Bodegas destinadas a la venta y dos naves industriales, correspondientes a los bloques E y F, destinadas al arrendamiento.

El patrimonio autónomo del FTIRTPLI se integró mediante la adquisición onerosa, a través de un Contrato de Permuta, de dos terrenos originalmente propiedad de Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V., valuados conjuntamente en US$11,025,280.00. Los inmuebles se ubican en el distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, y constituyen la base para el desarrollo de Metro Bodegas, naves industriales y espacios comerciales, conforme a las características generales establecidas en el contrato de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El proyecto se desarrolla por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras.

Para la ejecución y operación del proyecto, Ricorp Titularizadora, S.A., como administradora del FTIRTPLI, está expresamente facultada para contratar los bienes y servicios requeridos; efectuar reintegros, reembolsos y reconocimientos de gastos; y realizar los pagos correspondientes a materiales, mano de obra, equipos y demás recursos necesarios para la construcción inicial y las etapas posteriores. Estas facultades también comprenden las contrataciones y erogaciones asociadas con ampliaciones, mejoras, equipamiento y operación del PLI.

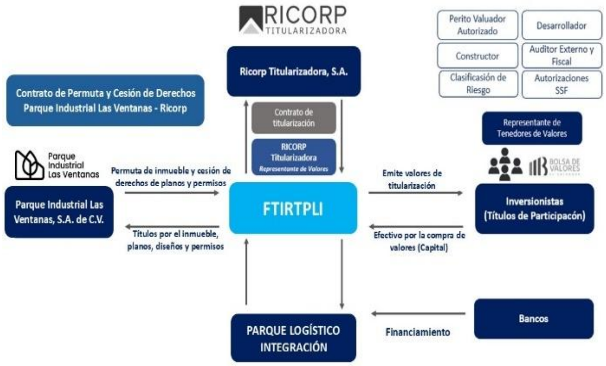
La emisión contempla la colocación de Valores de Titularización–Títulos de Participación en el mercado bursátil local por un monto de hasta US$30,000,000.00. Este monto

podrá ser aumentado mediante acuerdo razonado de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, para los fines establecidos en el Contrato de Titularización.

La emisión fue autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero el 26 de septiembre de 2025 e inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento registral EM-0018-2025 el 16 de octubre de 2025. El 24 de octubre de 2025 se colocaron las Series A a G por US$11,887,000.00. Posteriormente, el 21 de enero y el 13 de marzo de 2026 se colocaron las Series H e I, respectivamente, por US$645,000.00 cada una. En conjunto, el monto colocado fue de US$13,177,000.00, con un saldo disponible del programa de US$16,823,000.00.

Los VTRTPLI son títulos de participación de renta variable cuyos rendimientos se sustentan en los flujos provenientes de la venta y el arrendamiento de las unidades inmobiliarias. La distribución de dividendos, cuando corresponda, se realizará a prorrata entre los Tenedores, conforme a la disponibilidad de recursos y a las condiciones establecidas en la Política de Distribución de Dividendos. Los derechos económicos de los Tenedores están respaldados por el patrimonio autónomo del FTIRTPLI, independiente de los patrimonios 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.

Contrato de Permuta.
Mediante el Contrato de Permuta suscrito el 2 de octubre de 2025, Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (PILV), en calidad de Originador, declaró ser propietaria y poseedora de los dos terrenos donde se desarrolla el Proyecto Parque Logístico Integración. Los inmuebles fueron valuados con fecha 30 de junio de 2025 por el Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez, perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento registral No. PV-0164-2011 y número de inscripción PV02062010. El valor conjunto se determinó en US$11,025,280.0, integrado por US$1,433,286.0 correspondientes a uno de los terrenos y US$9,591,994.0 al restante. A través del mismo instrumento, PILV transfirió ambos inmuebles al FTIRTPLI, administrado por Ricorp Titularizadora.

Como contraprestación, el 24 de octubre de 2025 el Fondo entregó al Originador las Series E y F de los Valores de Titularización–Títulos de Participación de la emisión VTRTPLI, por un valor conjunto de US$11,024,000.00, y pagó US$1,280.00 en efectivo. Con esta operación, los dos inmuebles quedaron integrados al patrimonio autónomo del FTIRTPLI.

Sin perjuicio de la Política de Financiamiento del Fondo y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Contrato de Permuta establece la obligación del Originador de efectuar aportes adicionales cuando, durante la construcción de cualquier fase, el presupuesto proporcionado resulte insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras circunstancias imputables al Originador, a terceros contratados por este o a los responsables de elaborar los diseños o el presupuesto de construcción.

En tales casos, el Originador, como titular de los valores de las Series A y B, deberá efectuar aportes en montos de US$1,000.00 o múltiplos de US$1,000.00, los cuales generarán un aumento equivalente del valor nominal de las Series A y/o B, hasta cubrir el requerimiento adicional. Con base en la información proporcionada por el Constructor o el Supervisor, Ricorp notificará al Originador la insuficiencia presupuestaria dentro de los cinco días hábiles siguientes a la sesión del Comité de Construcción que determine la necesidad de liquidez. Una vez efectuado el requerimiento formal, el Originador dispondrá de un plazo máximo de quince días calendario para materializar el aporte, conforme al procedimiento y las comunicaciones establecidos en los documentos legales de la titularización.

Contrato de Cesión de Derechos.
Mediante el Contrato de Cesión de Derechos suscrito el 2 de octubre de 2025, Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (PILV), en calidad de Originador, declaró ser la legítima propietaria de los derechos patrimoniales sobre los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas vinculadas con el Proyecto Parque Logístico Integración. Asimismo, manifestó ser titular de los derechos asociados con los permisos requeridos para la construcción y desarrollo del PLI. Los diseños y planos son originales y se encuentran amparados por la Ley de Propiedad Intelectual y demás normativa aplicable. En virtud del contrato, PILV cedió al FTIRTPLI, a título oneroso y de forma irrevocable y exclusiva, la totalidad de los derechos descritos.

La cesión se pactó por un valor máximo de US$565,229.21, distribuido entre los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños, por hasta US$89,727.11, y los derechos sobre los permisos, por hasta US$475,502.1. La contraprestación se pagó mediante la entrega de títulos de la emisión VTRTPLI por US$563,000.0, colocados el 24 de octubre de 2025 en las Series A por US$41,000.0, B por US$48,000.0, C por US$219,000.0 y D por US$255,000.0; el resto por US$2,229.21 fue pagado en efectivo.

Administración de Activos Titularizados.
La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la emisión VTRTPLI corresponden exclusivamente a la Titularizadora. No obstante, en uso de las

facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial de los Inmuebles, 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 Fondo de Titularización o con cargo al mismo.

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

La Titularizadora podrá sustituir o adicionar otros proveedores para el desarrollo del proyecto en cualquier momento, sin que para ello se deba modificar el Contrato de Titularización.

Cuentas Bancarias del FTIRTPLI.

Cuenta Colectora.
La Cuenta Colectora podrá abrirse a nombre exclusivo del FTIRTPLI o de forma mancomunada con otros participantes vinculados con el desarrollo, administración u operación del Proyecto Parque Logístico Integración, con la finalidad de centralizar los flujos provenientes de la operación, venta y arrendamiento de las unidades inmobiliarias, así como cualquier otro ingreso relacionado con el proyecto. Actualmente, el Fondo mantiene una cuenta corriente de titularidad exclusiva en Banco Industrial El Salvador, S.A., sin cotitulares, lo que contribuye a la segregación y trazabilidad de sus recursos. En caso de establecerse cuentas mancomunadas, estas podrán incorporar restricciones operativas para preservar su finalidad de colecturía.

Cuenta de Construcción.
Durante la etapa de construcción, Ricorp Titularizadora podrá abrir, a nombre del FTIRTPLI, una o más Cuentas de Construcción destinadas a recibir y administrar los desembolsos requeridos para cubrir los costos de ejecución del proyecto y sus necesidades de capital de trabajo. Actualmente, el Fondo mantiene para estos fines una cuenta corriente de titularidad exclusiva en Banco Industrial El Salvador, S.A.

Cuenta Discrecional.
La Cuenta Discrecional será abierta a nombre del FTIRTPLI en una institución bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y administrada por Ricorp Titularizadora. Su función es centralizar los recursos provenientes de la colocación de los títulos y demás ingresos del Fondo; durante la fase operativa, también recibirá los flujos generados por los inmuebles y sus activos. Los recursos disponibles se destinarán al pago de los Tenedores de Valores y demás acreedores, conforme al orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización. Actualmente, el Fondo mantiene para estos fines una cuenta corriente de titularidad exclusiva en Banco Industrial El Salvador, S.A.

Cuenta Restringida.
Ricorp podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores financieros o futuras emisiones de títulos deuda.

Prelación de Pagos.
Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) el pago de deuda tributaria; 2) pagos a favor de los acreedores financieros; 3) las comisiones a la Sociedad Titularizadora; 4) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros; 5) constitución de reservas de excedentes, en caso de ser necesario; y 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: a) pago de deuda tributaria; 2) obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIRTPLI; 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 presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, son invertidos por el Fondo de Titularización en: i) realizar el pago complementario por la adquisición de los inmuebles; 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.

Política de Financiamiento.
Previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y después de la primera colocación de la emisión, el FTIRTPLI podrá contratar financiamientos con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas, bajo condiciones y tasas de mercado. Los recursos podrán destinarse a la construcción, ampliación o mejora del Proyecto Parque Logístico Integración; a la

atención de necesidades transitorias de liquidez; o a otros fines aprobados por la Junta de Tenedores.

El endeudamiento financiero registrado por el Fondo no podrá superar el 100.00% del valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a cada solicitud de desembolso. Cualquier modificación de este límite requerirá autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, instancia que también podrá aprobar el otorgamiento de activos del Fondo en garantía. El plazo de los créditos no podrá exceder el plazo de la emisión.

Ricorp Titularizadora es responsable de negociar los términos y condiciones de los financiamientos, velar por su pago oportuno y dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones pactadas con los acreedores financieros. Asimismo, está facultada para acordar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio y efectuar prepagos de capital.

Para financiar la urbanización y construcción de las Metro Bodegas y del Bloque E, el FTIRTPLI obtuvo autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para contratar dos créditos no rotativos con garantía hipotecaria con Banco Industrial El Salvador, S.A. Sus principales condiciones son las siguientes:

- Crédito para Metro Bodegas: formalizado el 9 de enero de 2026 por US$10.0 millones, con vencimiento el 9 de enero de 2030. La tasa anual fue de 7.90% entre el 9 y el 31 de enero de 2026 y de 7.60% a partir del 1 de febrero de 2026. Los intereses se pagan mensualmente, mientras el capital se amortiza con el 80.0% de los recursos provenientes de la venta de cada Metro Bodegas; cualquier saldo pendiente deberá cancelarse al vencimiento.

- Crédito para urbanización y bloque E: formalizado el 24 de junio de 2026 por US$7.0 millones, con plazo de quince años y vencimiento el 24 de junio de 2041. El financiamiento devenga una tasa anual de 7.60% e incorpora un período de gracia de veinticuatro meses para el pago de capital, durante el cual se cancelan mensualmente los intereses sobre saldos. A partir del vigésimo quinto mes, el crédito se amortiza mediante 155 cuotas mensuales de capital e intereses por US$60,653.00 y una cuota final por el saldo pendiente.

Ambos financiamientos están respaldados por una primera hipoteca abierta sobre los dos inmuebles del Fondo, constituida a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A. el 9 de enero de 2026, por un monto inicial de US$24,125,000.0 y con vencimiento señalado al 29 de enero de 2046. La garantía fue modificada el 24 de junio de 2026, estableciéndose un nuevo monto hipotecario de US$28,000,000.00. Adicionalmente, se cedieron al banco acreedor los beneficios de la póliza de seguro de daños sobre las obras de construcción del Proyecto Parque Logístico Integración, por un monto de hasta US$24,632,668.85.

Política de Pago de Dividendos.
Ricorp Titularizadora, con cargo al FTIRTPLI y conforme al orden establecido en la prelación de pagos, efectuará el pago de los dividendos declarados. Después de la primera colocación de los títulos, su Junta Directiva o el comité que esta designe estará facultado para aprobar las distribuciones. La política contempla el pago de dividendos al menos una vez al año, excepto durante los períodos en que las condiciones pactadas con los acreedores financieros restrinjan su distribución.

Para las distribuciones ordinarias, el monto distribuible estará constituido por los excedentes acumulados respaldados por los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos, después de mantener un importe equivalente al 1.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior. La distribución estará sujeta a que el Fondo no registre atrasos en el pago de obligaciones financieras y se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales y financieras acordadas con sus acreedores.

Tendrán derecho a recibir dividendos los Tenedores de Valores registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la fecha de pago. El desembolso se realizará tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos. En la distribución final podrán repartirse los excedentes acumulados con la totalidad de los fondos disponibles a esa fecha, conforme a la prelación de pagos aplicable.

Política de Contratación de Seguros.
Durante la etapa de construcción, los inmuebles deberán mantenerse asegurados contra los riesgos propios de la ejecución del proyecto, mediante coberturas de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación y otros siniestros aplicables. Ricorp Titularizadora es responsable de contratar, con cargo al FTIRTPLI, las pólizas necesarias para proteger los inmuebles y los intereses de los Tenedores de Valores, acreedores financieros, clientes, visitantes y usuarios de las instalaciones. Las aseguradoras deberán contar con una clasificación de riesgo mínima de A otorgada por una calificadora local o regional. Para su selección, Ricorp considerará la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y trayectoria de la entidad.

El proyecto cuenta con una Póliza de Seguro Todo Riesgo Construcción, emitida por Seguros e Inversiones, S.A. (SISA), entidad con clasificación de riesgo AAA.sv otorgada por Zumma Ratings, por una suma asegurada de US$24.7 millones. La Póliza, contratada inicialmente por PILV, tenía vigencia del 1 de agosto de 2025 al 31 de octubre de 2026. Mediante anexo del 20 de noviembre de 2025, se incorporó al FTIRTPLI como asegurado adicional. Las coberturas comprenden terremotos, temblores, maremotos, erupciones volcánicas, huracanes, inundaciones, desbordamientos y aumento del nivel de las aguas, entre otros eventos. Posteriormente, los beneficios de la Póliza fueron cedidos al acreedor financiero. Cabe señalar que la Póliza fue renovada, manteniendo la suma asegurada de US$24.7 millones y extendiendo su vigencia desde el 31 de octubre de 2026 hasta el 31 de julio de 2027.

Política de Valuación de Inmuebles.
Una vez incorporados al FTIRTPLI, los inmuebles deberán valuarse al menos una vez cada doce meses, contados a partir de su fecha de adquisición. Ricorp Titularizadora mantendrá un control de los resultados y pondrá las valuaciones

a disposición de los Tenedores de Valores por medio de su Representante. También podrán efectuarse valúos anticipados cuando existan circunstancias debidamente justificadas que puedan afectar materialmente el valor de los activos, como calamidades públicas, terremotos, otras catástrofes naturales o cambios relevantes en las condiciones del mercado inmobiliario. Asimismo, corresponderá realizar una nueva valuación al finalizar la obra cuando el valúo precedente tenga más de seis meses.

Los peritos seleccionados por Ricorp deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero o en registros de otras entidades reconocidos por esta, y contar con autorización vigente en la especialidad correspondiente al tipo de inmueble. Mediante declaración jurada, deberán acreditar experiencia comprobada y su independencia respecto de Ricorp Titularizadora, su conglomerado financiero o grupo empresarial, los fondos que administra, el Originador, la Constructora y el Representante de los Tenedores de Valores, con el propósito de prevenir posibles 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 uno por ciento del valor del activo neto. Al 30 de junio de 2026, el efectivo y bancos totalizó US$2.8 millones, equivalente a 21.4% del activo neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTPLI)

Denominación: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración – FTIRTPLI.
Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al FTIRTPLI.
Originador: Parque Industrial Las Ventanas, 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 Parque Logístico Integración – VTRTPLI.
Monto de la emisión: Monto fijo de hasta US$30.0 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: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Plazo de la emisión: Hasta veintiséis años a partir de la fecha de la primera colocación.
Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente 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 de los inmuebles; 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.
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 Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un preaviso 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.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.
Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad 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 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.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Director Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Director Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Miguel 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 Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

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

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:

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 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.

Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (PILV) fue constituida el 7 de junio de 2005 conforme a las leyes de la República de El Salvador. Su objeto social comprende la

construcción, desarrollo, operación y administración de parques industriales y zonas francas, así como la edificación, arrendamiento, venta y administración de bodegas, entre otras actividades mercantiles. Sus oficinas principales se ubican en Calle Antiguo Ferrocarril, número 1850, Colonia Cucumacayán, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro.

El capital social de PILV es de US$3,000,000.00 y está representado por 75,000 acciones con un valor nominal de US$40.00 cada una. De estas, 60,175 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas. La estructura accionaria de la sociedad se detalla a continuación:

Accionistas	Participación (%)
Inversiones Máxima, S.A. de C.V.	95.0%
Accionistas minoritarios	5.0%

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

La Junta General de Accionistas constituye la máxima autoridad de PILV y delega la administración de la sociedad en su Junta Directiva, cuya conformación se detalla a continuación:

Junta Directiva de Parque Industrial Las Ventanas	
Presidente	Jaime Jacobo Miguel Bahaia
Secretario	Guillermo Ernesto Miguel Bahaia
Director	Carlos Alfredo Miguel Bahaia
1° Director Suplente	Guillermo Ernesto Miguel Nassser
2° Director Suplente	Juan José Miguel Nasser

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

En términos corporativos, PILV forma parte del grupo empresarial de Inversiones Máxima, S.A. de C.V., sociedad que actúa como brazo inmobiliario del grupo y cuenta con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de bodegas logísticas, naves industriales, plazas comerciales y edificios de oficinas. Su principal accionista es Inversiones Cross, S.A. de C.V., con una participación de 40.6%, sociedad propiedad de las familias Miguel Bahaia y Miguel Simán. Asimismo, Inversiones Máxima tiene a su cargo la gestión administrativa y operativa de PILV.

El 14 de mayo de 2026, PILV y Ricorp Titularizadora, actuando esta última como administradora del Fondo, suscribieron un contrato de comisión para la gestión del proyecto por un plazo de doce meses renovables. En virtud de este contrato, PILV actúa en nombre propio y por cuenta del FTIRTPLI en las actividades administrativas y técnicas relacionadas con la obra gris, equipamiento, acabados, comercialización, operación y mantenimiento del PLI.

En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Inversiones Máxima y la familia Miguel en el desarrollo y administración de parques industriales y activos logísticos constituye un factor favorable para la ejecución y posterior operación del proyecto.

Empresa Constructora.
Inversiones Máxima, S.A. de C.V., principal accionista de PILV, estableció una alianza con Inmobiliaria Aristos, S.A. de C.V. (Aristos Inmobiliaria) para desarrollar conjuntamente las etapas de construcción y administración del Proyecto Parque Logístico Integración.

Aristos Inmobiliaria fue constituida en El Salvador en 1990 y presta servicios especializados en el desarrollo, construcción y administración de parques industriales y zonas francas. La sociedad forma parte del Grupo Aristos, conglomerado con más de 40 años de trayectoria en los sectores inmobiliario, industrial, logístico y energético. Sus proyectos incorporan criterios de autosostenibilidad, energías renovables y prácticas ambientalmente responsables.

La experiencia de Aristos Inmobiliaria comprende El Progreso Industrial Park, ubicado en Santa Tecla, así como American Industrial Park, Apolo Industrial Park, Sirius Industrial Park, Orion Industrial Park, Altius Tech Park y Data Trust, localizados en Ciudad Arce. Su portafolio de iniciativas también incluye AirCity, centro logístico orientado a la industria aeronáutica en San Luis Talpa; las ampliaciones de Altius Tech Park, destinadas a servicios de tecnología, telecomunicaciones y centros de datos; y el Parque Logístico Integración, ubicado en Apopa.

American Industrial Park, S.A. de C.V. (AIP), sociedad vinculada con el Grupo Aristos, participa como Constructor del PLI. El contrato de construcción, suscrito originalmente entre PILV y AIP el 26 de agosto de 2025 para la ejecución de la obra gris, fue cedido al FTIRTPLI el 14 de mayo de 2026. Su plazo de ejecución es de hasta 487 días calendario contados desde la orden de inicio y podrá prorrogarse mediante solicitud escrita y debidamente sustentada del contratista.

En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Aristos Inmobiliaria y de AIP en el desarrollo y administración de parques industriales y activos logísticos constituye un factor favorable para la ejecución y posterior operación del proyecto.

Supervisor de Obra.
El ingeniero Manuel Alejandro Granados Peña fue designado inicialmente por el Originador como Supervisor del Proyecto. Cuenta con experiencia en construcción y supervisión desde 2014, y ha participado en diversos proyectos como residente de obras civiles, gerente de proyecto y supervisor de obras para entidades del sistema financiero.

Posteriormente, el 14 de mayo de 2026, Ricorp Titularizadora, en calidad de administradora del FTIRTPLI, suscribió con la arquitecta Mabel Georgina Alfaro Flores el contrato de supervisión general, cuya vigencia se extiende hasta que el proyecto entre en operación.

Empresa Comercializadora.
PILV, en calidad de Originador, mantiene directamente la gestión comercial del Proyecto Parque Logístico Integración, sin delegarla a terceros. En virtud del contrato de comisión suscrito el 14 de mayo de 2026, actúa por cuenta del FTIRTPLI y tiene a su cargo las negociaciones y estrategias para la venta de las Metro Bodegas y la colocación del área destinada al arrendamiento. El alcance contractual también comprende las actividades necesarias para la operación y mantenimiento del proyecto.

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 absorción[1].

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.

GENERALIDADES DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Valúo de los Inmuebles.
Los dos terrenos donde se desarrolla el Proyecto Parque Logístico Integración fueron valuados con fecha 30 de junio de 2025 por el Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez, perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento registral No. PV-0164-2011 y número de inscripción PV02062010. El valor conjunto se determinó en US$11,025,280.00, integrado por US$1,433,286.00 correspondientes a uno de los terrenos y US$9,591,994.00 al restante. Los inmuebles fueron adquiridos por el FTIRTPLI el 2 de octubre de 2025 y, al 30 de junio de 2026, se mantenían registrados al costo durante la etapa constructiva, sin ajustes por valuación.

Estudio de Mercado.
De conformidad con el marco normativo, el estudio de factibilidad técnico-económico del FTIRTPLI estima la demanda potencial mediante una metodología de demanda aparente, basada en los grandes contribuyentes registrados ante el Ministerio de Hacienda. De un universo nacional de 873 empresas, según información correspondiente a 2022, 724 se ubicaban en los departamentos de San Salvador y La Libertad, representando el 83.0% de la muestra. Al aplicar el ajuste correspondiente a los sectores manufacturero y comercial, que en conjunto participan con el 23.0% del PIB, el estudio identifica una demanda potencial de 166 grandes empresas. La ubicación del PLI en el nodo logístico Apopa–Nejapa y las inversiones en infraestructura vial, como el Redondel Integración y el Periférico Claudia Lars, respaldan el potencial de demanda para los servicios del proyecto.

El análisis de precios incorpora referencias de diferentes períodos y fuentes. La Guía del Inversionista de Invest in El Salvador de 2023 situaba el alquiler de espacios industriales entre US$2.25 y US$4.80 por m²; publicaciones de prensa de septiembre de 2024 señalaban precios entre US$6.00 y US$10.00 por m², asociados con mayores costos de tierra y materiales; y las ofertas de bodegas comparables en Zaragoza, Lourdes y Olocuilta, consultadas en plataformas inmobiliarias hasta julio de 2025, se ubicaban entre US$8.00 y US$13.00 por m². La dispersión observada responde a diferencias de fecha, ubicación, calidad, tamaño y características de los inmuebles, por lo que estas referencias constituyen parámetros indicativos.

Los escenarios financieros incluidos en el estudio contemplan cánones de arrendamiento para el PLI entre US$6.11 y US$6.90 por m². Este rango se ubica por debajo de las ofertas publicadas más recientes para bodegas comparables

[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, períodos del 1 al 31 de julio de 2025 y del 1 al 31 de julio de 2026.

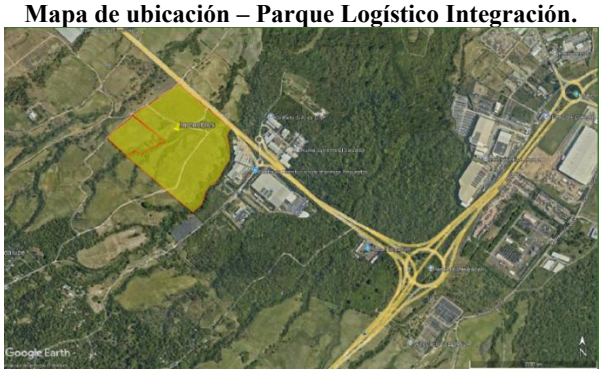
y dentro de las referencias generales identificadas en el mercado, lo que sustenta un posicionamiento competitivo por precio.

El análisis del entorno competitivo considera proyectos con proximidad geográfica, infraestructura moderna, estándares de clase A, criterios de sostenibilidad, flexibilidad constructiva y operadores con trayectoria y cobertura nacional. Frente a estas alternativas, el estudio identifica como elementos diferenciadores del PLI su ubicación dentro del corredor Apopa–Nejapa, la flexibilidad del modelo *Build to Suit* y la prestación de servicios adaptados a empresas medianas y grandes. En conjunto, estos factores respaldan la capacidad prevista del proyecto para captar demanda dentro del clúster logístico nacional.

Ubicación.
Los terrenos donde se desarrollará el activo subyacente objetivo de este programa de titularización se encuentran ubicados en el Cantón la Joya Galana, Polígono 2, sobre carretera Panamericana Este tramo Apopa-Nejapa (Autopista By Pass SAL37N) y Avenida El Roble, Hacienda El Ángel, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

En dicha ubicación se lleva a cabo el proyecto PLI que comprende la construcción y comercialización de naves industriales, Metro Bodegas; así como otros tipos de inmuebles para futuras fases de expansión del proyecto.

Mapa de ubicación – Parque Logístico Integración.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Diseño y características.
Los dos terrenos donde se desarrolla el Proyecto Parque Logístico Integración abarcan 264,320.89 m². El diseño original destina aproximadamente 110,000.00 m² a la primera etapa, mientras el área restante queda reservada para fases posteriores, sujetas a las condiciones establecidas en el Contrato de Titularización y el prospecto.
La distribución original de la primera etapa comprende:

- 32 Metro Bodegas de dos niveles destinadas a la venta, con un área conjunta de 20,149.31 m².
- Dos naves industriales destinadas al arrendamiento, correspondientes a los bloques E y F, con áreas iniciales de 5,950.00 m² y 5,967.00 m², respectivamente.
- Aproximadamente 77,936.00 m² destinados a urbanización, circulación vehicular y peatonal, estacionamientos, áreas verdes, espacios recreativos y obras de protección hacia la quebrada. El diseño considera 300 plazas de estacionamiento.

La distribución anterior se encuentra en proceso de actualización como resultado de las modificaciones solicitadas a los permisos. Para el Bloque E, el permiso vigente referido por la Administración comprende 5,950.00 m², mientras la modificación contempla 10,100.00 m², integrados por 9,900.00 m² de nave industrial y 200.00 m² de oficinas en mezzanine. Respecto del Bloque F, la Administración confirmó su incorporación en la primera etapa y estima iniciar su construcción en 2027, con un área preliminar de 6,900.00 m². Asimismo, confirmó que continúan en definición su alcance final, presupuesto, fuente de financiamiento e incorporación al modelo financiero.

El proyecto contempla amenidades para inquilinos y visitantes, entre ellas senderos peatonales, canchas de fútbol rápido y áreas de picnic, cuya configuración dependerá de los planes correspondientes a las fases finales. Las áreas verdes estarán acondicionadas para facilitar actividades recreativas, deportivas y al aire libre durante períodos de corta permanencia.

El diseño también incorpora medidas orientadas a proteger la biodiversidad y favorecer su integración con el entorno natural, mediante zonas verdes, revegetación con especies nativas, corredores biológicos y conservación de árboles existentes en las áreas de protección de las quebradas de invierno.

En materia de sostenibilidad, el PLI tiene como objetivo obtener la certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), enfocada en el uso eficiente de energía, agua y materiales. El proyecto también contempla evaluar la certificación LEED Silver y la incorporación de instalaciones fotovoltaicas en diferentes áreas del parque.

El PLI obtuvo el permiso de construcción el 17 de julio de 2025 y se encuentra en etapa constructiva. Los permisos principales permanecen vigentes, mientras continúan en trámite las modificaciones al permiso ambiental y al permiso de construcción asociadas con los ajustes de alcance del proyecto.

Avance de obra.
El informe de supervisión de agosto de 2026 reporta un avance físico global de 53%, frente a 48% bajo el cronograma actualizado. La urbanización se ubicó en 51%, Metro Bodegas en 68% y Bloque E en 27%, todos por encima de la nueva programación. En Bloque E se completaron pilotes y fundaciones, finalizó el montaje de marcos y columnas y comenzó la instalación de elementos secundarios. La reprogramación establece terminaciones para enero de 2027 en Metro Bodegas y urbanización, y para el 25 de marzo de 2027 en Bloque E; esta última fecha amplía en 131 días el cierre general previamente fijado para noviembre de 2026.

Comercialización.
Al 27 de julio de 2026 se reportaban 31 de 32 Metro Bodegas comercializadas, equivalentes a 96.8% del área vendible, y US$2.45 millones en reservas, promesas, complementos y cuotas. La Administración informó que en julio se suscribió un contrato de arrendamiento para Bloque E por siete años forzosos, con canon de US$7.20 por m² y

CAM de US$0.75 por m². A la fecha del presente informe, el contrato fue firmado inicialmente por el Originador, está pendiente de cesión al Fondo y puede modificarse antes de su transferencia.

ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero del FTIRTPLI se sustenta en las cifras históricas al 30 de junio de 2026 y en los estados financieros proyectados del modelo actualizado a esa misma fecha. En consecuencia, las proyecciones base no incorporan hechos notificados posteriormente, entre ellos, la nueva programación que prevé concluir las Metro Bodegas en enero de 2027 y el Bloque E el 25 de marzo de 2027. Por tanto, el calendario modelado de ventas, entregas e inicio de arrendamientos no concilia con el avance constructivo actualizado.

Esta reprogramación no modifica los compromisos contractuales ni implica, por sí misma, un incumplimiento de las obligaciones financieras. El crédito de las Metro Bodegas se amortiza mediante la aplicación del 80.0% de cada venta y vence el 9 de enero de 2030, lo que conserva un período cercano a tres años entre la terminación reprogramada y su vencimiento. Por su parte, el período de gracia del principal del crédito del Bloque E vence el 24 de junio de 2028, aproximadamente quince meses después de la fecha prevista para concluir la nave.

Durante estos períodos continúan siendo exigibles los pagos mensuales de intereses. En consecuencia, la reprogramación incide principalmente en el momento de generación de los ingresos, el ritmo de amortización de la deuda, las coberturas proyectadas y la disponibilidad de recursos para distribuir dividendos, sin que bajo las condiciones vigentes se advierta una presión inmediata sobre el pago de principal. En opinión de Zumma Ratings, el vencimiento del crédito de las Metro Bodegas y el período de gracia del financiamiento del Bloque E brindan una flexibilidad razonable frente al calendario constructivo actualizado. La evolución de los flujos dependerá de la formalización y cobranza de las ventas, así como del inicio efectivo del arrendamiento del Bloque E.

Inversión Inicial.
La primera etapa del Proyecto Parque Logístico Integración se encontraba en construcción al 30 de junio de 2026. A esa fecha, el FTIRTPLI no registraba ingresos operativos ni excedentes, mientras los costos directamente atribuibles al desarrollo permanecían capitalizados en los activos en titularización, incluidos US$147.7 mil de intereses.

Durante el primer semestre de 2026, las actividades clasificadas como operación utilizaron US$5.99 millones, principalmente por la ejecución del proyecto, mientras los desembolsos de deuda bancaria aportaron US$8.75 millones. Como resultado de estos movimientos, el efectivo pasó de US$54.3 mil en diciembre de 2025 a US$2.81 millones en junio de 2026. Los activos se situaron en US$23.86 millones, reflejando un crecimiento de 59.3% con respecto a diciembre de 2025; la construcción en proceso aumentó en US$4.09 millones, ubicándose en US$7.35 millones, y los anticipos a proveedores totalizaron US$2.67 millones. El Activo Neto fue de US$13.18 millones, apoyado por la colocación de las Series H e I, mientras los pasivos incorporaron US$8.75 millones de financiamiento bancario.

La inversión se financia mediante la colocación de títulos de participación, deuda bancaria y, en menor proporción, flujos internos procedentes de anticipos comerciales vinculados con el área vendible. El modelo financiero contempla una inversión total de US$34.50 millones, de los cuales US$32.89 millones corresponden a terrenos, permisos, diseños, edificaciones e infraestructura. Los componentes principales son las edificaciones e infraestructura, por US$20.79 millones y 60.3% del total, y los terrenos, por US$11.03 millones y 32.0%. Los US$1.61 millones restantes corresponden a intereses de construcción, comisiones bancarias y capital de trabajo. El detalle se presenta a continuación:

Tabla 1. Detalle de Inversión Etapa 1 – Proyecto Parque Logístico Integración

PRESUPUESTO	Modelo: 30.06.2026	
Rubro	**Monto (USD)**	**%**
Terreno	11,025,280	32.0%
Permisos	965,252	2.8%
Diseños y planos	111,592	0.3%
Edificaciones e infraestructura	20,790,924	60.3%
Presupuesto del Proyecto	**32,893,049**	95.3%
Intereses construcción	529,473	1.5%
Comisiones bancarias	42,884	0.1%
Valor de Proyecto	**33,465,406**	97.0%
Capital de trabajo	1,034,594	3.0%
Valor total de Inversión	**34,500,000**	**100.0%**

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

El modelo prevé que, una vez finalizada la construcción y entregadas las unidades, el Fondo genere flujos mediante la venta de las Metro Bodegas y estacionamientos, así como por el arrendamiento de las naves industriales. Estos recursos se destinarán a cubrir los costos operativos, atender las obligaciones financieras y distribuir excedentes conforme a la prelación de pagos y la Política de Distribución de Dividendos. Cabe precisar que, en el modelo financiero no se ha presupuestado la inversión en una planta fotovoltaica, dado que esto todavía se está evaluando.

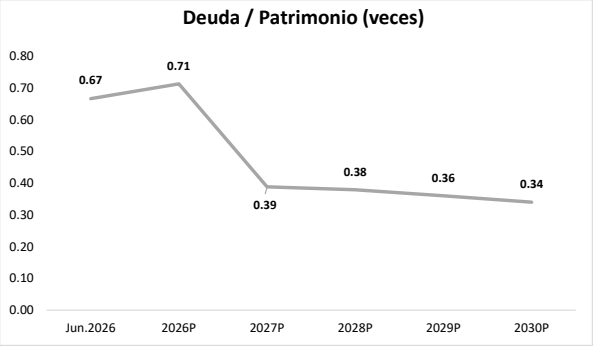
Con la finalidad de mitigar razonablemente el riesgo de alzas en los costos de los materiales de la obra civil, el equipo desarrollador ha incluido en el presupuesto una partida de imprevistos, con base en aumentos históricos en insumos clave. Además, PILV ha negociado con el proveedor de estructuras metálicas un precio menor al presupuestado para este insumo; conllevando a un ahorro que podría destinarse para cubrir potenciales alzas en otros insumos. A criterio de Zumma Ratings, todo lo anterior favorece para que el proyecto PLI refleje un presupuesto conversador.

Estructura Financiera.
El modelo financiero distribuye la inversión del proyecto entre US$13.85 millones de títulos de participación, US$17.00 millones de deuda bancaria y US$3.65 millones de flujos internos provenientes de la comercialización. Al 30 de junio de 2026, se habían colocado US$13.18 millones en títulos de participación y desembolsado US$8.75 millones de deuda. A esa fecha, aún no se registraban flujos internos derivados de las preventas y primas del área

destinada a la venta.

El financiamiento bancario comprende un crédito no rotativo por US$10.00 millones para las Metro Bodegas, con vencimiento el 9 de enero de 2030 y tasa vigente de 7.60%. Los intereses se pagan mensualmente y el 80.0% de los ingresos recibidos por la venta de cada unidad se destina a amortizar principal. Adicionalmente, el Fondo dispone de un crédito por US$7.00 millones para urbanización y construcción del Bloque E, con vencimiento el 24 de junio de 2041, tasa de 7.60% y un período de gracia de principal que concluye el 24 de junio de 2028. Durante la gracia se pagan intereses mensuales y, posteriormente, 155 cuotas mensuales de capital e intereses por US$60,653.00, más un pago final por el saldo pendiente. En opinión de Zumma Ratings, ambas estructuras brindan una flexibilidad razonable frente al calendario constructivo actualizado.

La relación deuda/patrimonio fue de 0.67 veces al 30 de junio de 2026. El modelo proyecta un máximo de 1.22 veces en octubre de 2026, asociado con los desembolsos parciales de los préstamos durante la etapa de construcción. Asimismo, prevé que la amortización del crédito destinado al área vendible comience en noviembre de 2026, mediante la aplicación de los ingresos provenientes de la venta de las Metro Bodegas y los parqueos. Como resultado, el indicador disminuye a 0.71 veces en diciembre de 2026, 0.39 veces en 2027 y 0.34 veces en 2030.



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

La relación deuda/EBITDA refleja la transición del proyecto desde la etapa constructiva y de comercialización hacia la generación recurrente de ingresos por arrendamiento. El modelo sitúa el indicador en 4.48 veces al cierre de 2026 y en 1.30 veces en 2027, favorecido por los resultados de la venta de las Metro Bodegas y la amortización del crédito asociado. A partir de 2028, el EBITDA depende principalmente de los ingresos por arrendamiento, mientras permanece vigente el crédito de largo plazo por US$7.00 millones. Esta composición explica que el indicador se ubique en 8.43 veces en 2028 y posteriormente disminuya a 7.15 veces en 2030, conforme avanza la amortización de la deuda. Las proyecciones no incorporan el eventual financiamiento del Bloque F, cuya construcción está prevista para iniciar en 2027, lo que podría sensibilizar el indicador.

De acuerdo con la naturaleza inmobiliaria del proyecto, la relación valor de los inmuebles/deuda fue de 209.2% en junio de 2026. Para el cierre de 2026, el modelo proyecta una cobertura de 279.4%, la cual aumenta a 415.5% en 2027. Esta evolución responde principalmente a la amortización de la deuda con los recursos provenientes de la comercialización de las Metro Bodegas, cuyo efecto supera la reducción del valor de los inmuebles asociada con la transferencia de las unidades vendidas.

Estructura de Ingresos.
El alcance generador de ingresos incorporado en el modelo comprende 20,149.31 m² correspondientes a las 32 Metro Bodegas, complementadas por los parqueos destinados a la venta, y 10,100.00 m² del Bloque E para arrendamiento. En términos de área edificada, el componente destinado a la venta representa el 66.6% y el Bloque E, el 33.4%, para un total de 30,249.31 m². Estas cifras no incorporan el Bloque F, debido a que su área definitiva, inversión, fuente de financiamiento y generación de ingresos no han sido definidos y por tanto no forman parte del modelo financiero disponible.

El modelo proyecta ventas de Metro Bodegas y parqueos por US$20.96 millones entre 2026 y 2027, realizadas gradualmente durante los primeros ocho meses posteriores a la finalización de las obras. Esta fuente no recurrente representa el 94.5% de los ingresos totales previstos durante los primeros doce meses de operación. El reporte comercial registra 31 de las 32 unidades y el 96.8% del área comprometida, lo que reduce el riesgo de colocación. Sin embargo, la terminación reprogramada para enero de 2027 concentra la formalización de las promesas y la cobranza en un período más corto que el contemplado originalmente.

De conformidad con las condiciones del financiamiento, el 80.0% de cada cobro proveniente de la venta de las Metro Bodegas se destinará a amortizar el crédito utilizado para su construcción. El remanente permanecerá sujeto a las necesidades operativas y financieras del Fondo, a la prelación de pagos y a las condiciones de la política de distribución de dividendos. En consecuencia, el nivel de comercialización reportado favorece la capacidad prevista de pago de la deuda, aunque la disponibilidad inmediata de recursos para los tenedores depende de la formalización de las ventas, la oportunidad de los cobros y el cumplimiento de las demás obligaciones del FTIRTPLI.

El componente de arrendamiento incorporado en el modelo corresponde exclusivamente al Bloque E, con un área de 10,100.00 m². La proyección utiliza un canon mensual de US$7.00 por m², una cuota CAM (*Common Areas Maintenance*) de US$0.70 por m², un incremento anual de 2.0%, ocupación de 100.0% y un pago anticipado de US$2.50 millones. Bajo estos supuestos, los arrendamientos representan aproximadamente el 4.3% de los ingresos totales durante los primeros doce meses de operación y el 78.0% de los ingresos recurrentes, una vez excluidas las ventas inmobiliarias.

La Administración reportó la suscripción de un contrato de arrendamiento por la totalidad del Bloque E, con un plazo forzoso de siete años, canon mensual de US$7.20 por m² y cuota CAM de US$0.75 por m². Aplicadas al área completa, estas condiciones generarían una facturación mensual conjunta de aproximadamente US$80.3 mil antes de IVA. El contrato reportado respalda el supuesto de

ocupación plena y establece valores superiores a los incorporados en el modelo. El contrato fue suscrito inicialmente por el Originador y se prevé su cesión al FTIRTPLI.

En opinión de Zumma Ratings, el plazo forzoso de siete años brinda visibilidad sobre los flujos de arrendamiento durante la primera etapa operativa del proyecto y constituye un factor favorable para su estabilización. Sin embargo, dicho plazo es inferior al vencimiento del crédito de arrendamiento en 2041, por lo que la atención de la deuda durante su vida remanente dependerá de la renovación contractual o de la colocación posterior del inmueble. La contratación de la totalidad del Bloque E con un solo arrendatario también concentra la generación de ingresos recurrentes y vincula su estabilidad con la capacidad de pago y permanencia de esa contraparte.

El CAM representa cerca del 22.0% de los ingresos recurrentes proyectados. Debido a que este concepto está destinado a cubrir el mantenimiento de las áreas comunes, su contribución al flujo neto dependerá también del comportamiento de los gastos asociados.

Estructura de Egresos.
La estructura de egresos del FTIRTPLI comprende los costos de construcción y venta de las Metro Bodegas y los parqueos, comisiones de comercialización, gastos administrativos y operativos, seguros, mantenimiento, servicios básicos, gastos propios del Fondo e intereses y comisiones bancarias. El modelo concentra el reconocimiento del costo de venta en 2026 y 2027, durante el período de transferencia de las unidades. En los primeros doce meses de operación, este costo representa en promedio el 80.0% de los ingresos totales y deja de ser recurrente una vez concluida la comercialización.

Los gastos operativos y administrativos, sin incluir el costo de venta ni los gastos financieros, representan el 3.6% de los ingresos totales durante los primeros doce meses de operación. A partir del mes 13, su participación aumenta a 31.4%, principalmente por el cambio en la composición de las operaciones tras finalizar la etapa de venta, y no por un incremento proporcional de los egresos. Posteriormente, esta relación presenta una disminución gradual durante el horizonte proyectado.

Los gastos financieros, integrados por intereses y comisiones bancarias, representan en promedio el 53.1% de los ingresos recurrentes durante los primeros 24 meses de operación. Su participación disminuye conforme se amortiza la deuda y se reduce el gasto por intereses. Sin embargo, la cobertura proyectada del servicio del crédito destinado al componente arrendable se mantiene por debajo de 1.10 veces entre 2029 y 2033, lo que refleja una holgura acotada frente a las obligaciones de dicho financiamiento. Este indicador corresponde exclusivamente al crédito del Bloque E y no representa la cobertura consolidada del servicio de la deuda del Fondo.

El modelo estima excedentes de US$2.06 millones en 2026 y US$3.05 millones en 2027. Posteriormente, proyecta montos anuales entre US$0.18 millones y US$0.24 millones para el período 2028-2030, en línea con la finalización del componente no recurrente y la permanencia de los gastos operativos y financieros. Estos excedentes no implican su distribución automática, debido a que permanecen sujetos a la liquidez disponible, la prelación de pagos y las condiciones establecidas en la política de dividendos.

Rentabilidad del Proyecto.
En línea con su política de distribución de dividendos y los excedentes acumulados, el modelo financiero prevé distribuciones anuales a partir de la materialización de las ventas y de la operación del componente arrendable, sujetas a la prelación de pagos, la liquidez mínima y el cumplimiento de las condiciones financieras pactadas con los acreedores.

La TIR anualizada estimada para la participación total del alcance modelado a junio de 2026 es de 3.93%. Su cálculo incorpora los flujos procedentes de la venta de las Metro Bodegas y los parqueos, el arrendamiento del Bloque E y el valor residual de los activos. El Bloque F no forma parte de la proyección financiera vigente. Su futura incorporación ampliaría las fuentes de ingresos por arrendamiento, aunque también requerirá inversión, financiamiento y gastos de operación y mantenimiento. El efecto neto dependerá del área definitiva, presupuesto, estructura de fondeo, condiciones comerciales y calendario de ejecución que se establezcan.

Zumma Ratings realizó escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes distribuibles y del rendimiento del proyecto. En el escenario base, las TIR anualizadas de las series asociadas con las áreas vendible y arrendable se ubican en 52.98% y 2.02%, respectivamente. Estas métricas corresponden a grupos de series con bases de inversión, composición y oportunidad de flujos diferentes, por lo que no son directamente aditivas ni constituyen ponderaciones de la TIR total. Los supuestos mantienen respaldo en el avance comercial de las Metro Bodegas, el estudio de mercado y las condiciones reportadas para el arrendamiento del Bloque E.

Las variables seleccionadas para el análisis fueron el precio de venta por m² de las Metro Bodegas y el canon de arrendamiento por m² del Bloque E. En un escenario adverso, que considera reducciones de 2.0% y 5.0%, respectivamente, las TIR de las series asociadas con las áreas vendible y arrendable disminuyen a 48.89% y 1.57%, mientras que la TIR total se sitúa en 3.24%. Asimismo, las distribuciones nominales acumuladas durante el horizonte proyectado disminuyen aproximadamente 12.2% respecto del escenario base.

En un escenario de mayor severidad, que incorpora una reducción de 5.0% en el precio de venta y de 10.0% en el canon de arrendamiento, las TIR de las series vinculadas con las áreas vendible y arrendable se sitúan en 42.33% y 1.09%, respectivamente, mientras que la TIR total disminuye a 2.45%. Las distribuciones nominales acumuladas se reducen aproximadamente 26.0% frente al escenario base. Bajo el calendario de distribuciones modelado, el flujo presenta una brecha de liquidez a partir de 2029; no obstante, la prelación de pagos y la subordinación de los dividendos permiten gestionar este desfase mediante una mayor

retención de recursos, sin que el resultado determine por sí solo una reestructuración de la deuda.

El análisis del punto de equilibrio indica que el precio de venta y el canon de arrendamiento tendrían que disminuir simultáneamente alrededor de 19.7% para que la TIR total se sitúe en aproximadamente 0.0%, ubicándose en US$862.93 por m² y US$5.62 por m², respectivamente. Si la sensibilidad se aplicara únicamente al precio de venta, la reducción requerida sería de aproximadamente 45.2%, situándolo en US$588.90 por m². Manteniendo constante el precio de venta, el canon tendría que disminuir aproximadamente 32.8%, hasta US$4.70 por m².

No obstante, Zumma Ratings valora que la probabilidad de ocurrencia de este escenario es baja debido a la alta demanda por infraestructura logística e industrial de mayor calidad; así como por el hecho que los precios del m^2 para las naves logísticas y Metro Bodegas en el modelo financiero se han previsto menores al precio de mercado (las proyecciones utilizadas en el modelo financiero son conservadoras).

Las principales variables consideradas en la evaluación son: i) el cumplimiento del cronograma reprogramado; ii) la aprobación de las modificaciones de los permisos; iii) la formalización y cobranza de las Metro Bodegas; iv) la cesión, inicio y continuidad del arrendamiento del Bloque E; v) la definición y financiamiento del Bloque F; vi) la disponibilidad de los desembolsos y aportes adicionales; y vii) la continuidad de los seguros y garantías durante la construcción.

Entre los factores que moderan la sensibilidad del proyecto se encuentran la posición patrimonial del Fondo, el alto nivel de compromiso comercial de las Metro Bodegas, el avance físico respecto de la línea base vigente y el contrato de arrendamiento reportado para el Bloque E, cuya efectividad dependerá de su cesión y de las condiciones definitivas acordadas. También se valoran favorablemente las características del parque industrial, su orientación hacia estándares de calidad y sostenibilidad, el objetivo de certificación EDGE, los precios competitivos incorporados en el modelo y la partida presupuestaria destinada a imprevistos.

En opinión de Zumma Ratings, estos elementos respaldan la categoría asignada y moderan la exposición del proyecto ante variaciones en precios, costos y plazos. Los escenarios analizados conservan una rentabilidad positiva y los ajustes requeridos para llevar la TIR total a su punto de equilibrio son superiores a las variaciones consideradas en el escenario de mayor severidad.

ANEXO 1. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS DEL FTIRTPLI

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	DIC.2025	%	MAR.26	%	JUN.26	%
ACTIVOS						
Activo Corriente						
Bancos	54,305	0.4%	1,192,554	6.4%	2,814,851	11.8%
Cuentas y documentos por cobrar	645,000	4.3%	1,771,750	9.6%	2,674,213	11.2%
Activos en titularización	4,120,666	27.5%	5,143,928	27.7%	7,535,724	31.6%
Total Activo Corriente	**4,819,971**	**32.2%**	**8,108,232**	**43.7%**	**13,024,788**	**54.6%**
Activo no Corriente						
Activo en titularización de largo plazo	10,155,881	67.8%	10,441,546	56.3%	10,835,299	45.4%
Total Activo no Corriente	**10,155,881**	**67.8%**	**10,441,546**	**56.3%**	**10,835,299**	**45.4%**
TOTAL ACTIVO	**14,975,851**	**100.0%**	**18,549,777**	**100.0%**	**23,860,087**	**100.0%**
PASIVOS						
Pasivo Corriente						
Documentos por pagar	3,088,759	20.6%	353,112	1.9%	1,902,626	8.0%
Comisiones por pagar	93	0.0%	93	0.0%	93	0.0%
Otras cuentas por pagar	-	0.0%	-	0.0%	30	0.0%
Obligaciones financieras de corto plazo	-	0.0%	19,573	0.1%	30,338	0.1%
Total Pasivo Corriente	**3,088,851**	**20.6%**	**372,777**	**2.0%**	**1,933,087**	**8.1%**
Pasivo no Corriente						
Obligaciones financieras de largo plazo	-	0.0%	5,000,000	27.0%	8,750,000	36.7%
Total Pasivo no Corriente	**-**	**0.0%**	**5,000,000**	**27.0%**	**8,750,000**	**36.7%**
TOTAL PASIVO	**3,088,851**	**20.6%**	**5,372,777**	**29.0%**	**10,683,087**	**44.8%**
PATRIMONIO						
Títulos de participación	11,887,000	79.4%	13,177,000	71.0%	13,177,000	55.2%
TOTAL PATRIMONIO	**11,887,000**	**79.4%**	**13,177,000**	**71.0%**	**13,177,000**	**55.2%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**14,975,851**	**100.0%**	**18,549,777**	**100.0%**	**23,860,087**	**100.0%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(En US Dólares)

	DIC.2025	MAR.26	JUN.26
Actividades de operación:			
Excedente del ejercicio	**-**	**-**	**-**
Variación en cuentas de activos:			
Aumento en cuentas y documentos por cobrar	(645,000)	163,250	(739,213)
Aumento en activos en titularización	(2,689,546)	(1,308,927)	(4,094,476)
Variación en cuentas de pasivos:			
Aumento en documentos por pagar	3,088,759	(2,735,646)	(1,186,132)
Aumento en comisiones por pagar	93	-	-
Aumento en obligaciones financieras de corto plazo	-	19,573	30,338
Aumento en otras cuentas por pagar	-	-	30
Flujo neto usado en actividades de operación	**(245,695)**	**(3,861,751)**	**(5,989,454)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Adquisición de préstamos		5,000,000	8,750,000
Participaciones a valor nominal	300,000	-	-
Flujos neto provisto por actividades de financiamiento	**300,000**	**5,000,000**	**8,750,000**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	-	54,305	54,305
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**54,305**	**1,192,554**	**2,814,851**

ANEXO 2. ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS DEL FTIRTPLI

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%	2030P	%
ACTIVOS										
Activo Corriente										
Efectivo y equivalentes	1,819,103	6.2%	213,507	1.1%	109,464	0.6%	13,599	0.1%	21,530	0.1%
Total Activo Corriente	**1,819,103**	**6.2%**	**213,507**	**1.1%**	**109,464**	**0.6%**	**13,599**	**0.1%**	**21,530**	**0.1%**
Activo no Corriente										
Área de arrendamiento	10,553,203	35.8%	10,553,203	55.8%	10,553,203	56.1%	10,553,203	56.4%	10,553,203	56.4%
Área de venta	9,120,170	30.9%	232,192	1.2%	232,192	1.2%	232,192	1.2%	232,192	1.2%
Área por desarrollar	7,910,983	26.8%	7,910,983	41.8%	7,910,983	42.1%	7,910,983	42.3%	7,910,983	42.3%
Comisiones pagadas por anticipado	95,272	0.3%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Total Activo no Corriente	**27,679,627**	**93.8%**	**18,696,378**	**98.9%**	**18,696,378**	**99.4%**	**18,696,378**	**99.9%**	**18,696,378**	**99.9%**
TOTAL ACTIVO	**29,498,731**	**100.0%**	**18,909,885**	**100.0%**	**18,805,842**	**100.0%**	**18,709,977**	**100.0%**	**18,717,908**	**100.0%**
PASIVOS										
Préstamos con instituciones bancarias - área de arrendamiento	7,000,000	23.7%	4,500,000	23.8%	4,396,435	23.4%	4,177,156	22.3%	3,940,619	21.1%
Préstamos con instituciones bancarias - área de ventas	2,871,363	9.7%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Depósitos en garantía	117,362	0.4%	121,604	0.6%	125,478	0.7%	127,988	0.7%	130,548	0.7%
Excedentes acumulados	2,057,110	7.0%	1,263,396	6.7%	1,259,044	6.7%	1,468,747	7.9%	1,710,655	9.1%
Cuentas por pagar al Originador	1,315,626	4.5%	1,315,626	7.0%	1,315,626	7.0%	1,315,626	7.0%	1,315,626	7.0%
Ingresos diferidos	2,256,809	7.7%	88,798	0.5%	88,798	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
Gastos acumulados y cuentas por pagar	30,460	0.1%	30,460	0.2%	30,460	0.2%	30,460	0.2%	30,460	0.2%
Total Pasivo Corriente	**15,648,731**	**53.0%**	**7,319,885**	**38.7%**	**7,215,842**	**38.4%**	**7,119,977**	**38.1%**	**7,127,908**	**38.1%**
TOTAL PASIVO	**15,648,731**	**53.0%**	**7,319,885**	**38.7%**	**7,215,842**	**38.4%**	**7,119,977**	**38.1%**	**7,127,908**	**38.1%**
PATRIMONIO										
Títulos de participación	13,850,000	47.0%	11,590,000	61.3%	11,590,000	61.6%	11,590,000	61.9%	11,590,000	61.9%
TOTAL PATRIMONIO	**13,850,000**	**47.0%**	**11,590,000**	**61.3%**	**11,590,000**	**61.6%**	**11,590,000**	**61.9%**	**11,590,000**	**61.9%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**29,498,731**	**100.0%**	**18,909,885**	**100.0%**	**18,805,842**	**100.0%**	**18,709,977**	**100.0%**	**18,717,908**	**100.0%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%	2030P	%
Ingresos	**8,988,637**	**100%**	**13,006,598**	**100%**	**990,853**	**100%**	**1,010,670**	**100%**	**1,030,883**	**100%**
Ingresos por arrendamientos	58,681	1%	729,624	6%	752,870	76%	767,928	76%	783,286	76%
Ingresos por ventas	19,160	0%	232,468	2%	237,983	24%	242,742	24%	247,597	24%
Ingresos CAM	8,910,796	99%	12,044,506	93%		0%		0%		0%
Gastos	**6,785,926**	**75%**	**9,549,920**	**73%**	**469,507**	**47%**	**474,373**	**47%**	**479,638**	**47%**
Costo de venta	6,537,297	73%	8,887,978	68%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos operativos	28,712	0%	262,644	2%	266,259	27%	269,946	27%	273,707	27%
Gastos administrativos	11,466	0%	95,342	1%	96,404	10%	97,487	10%	98,592	10%
Gastos de comercialización - área de arrendamiento	60,181	1%	20,121	0%	20,297	2%	19,982	2%	20,382	2%
Gastos de comercialización - área de ventas	140,969	2%	190,544	1%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos del Fondo	7,301	0%	93,291	1%	86,546	9%	86,957	9%	86,957	8%
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	**2,202,711**	**25%**	**3,456,678**	**27%**	**521,346**	**53%**	**536,297**	**53%**	**551,246**	**53%**
Otros gastos	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos financieros	145,601	2%	406,015	3%	340,372	34%	326,595	32%	309,337	30%
Excedente antes impuesto	**2,057,110**	**23%**	**3,050,663**	**23%**	**180,974**	**18%**	**209,702**	**21%**	**241,908**	**23%**
Impuesto sobre la renta	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	**2,057,110**	**23%**	**3,050,663**	**23%**	**180,974**	**18%**	**209,702**	**21%**	**241,908**	**23%**

ANEXO 3. COLOCACIONES DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN - VTRTPLI VIGENTES.

Monto de la emisión vigente al 30 de junio de 2026 (US$ Miles)

Denominación	Monto Autorizado	Monto Colocado	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Tasa	Plazo (Años)	Activo de Respaldo	Pago
VTRTPLI Serie A	30,000.0	41.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26	Patrimonial	Cesión de derechos
VTRTPLI Serie B		48.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26		Cesión de derechos
VTRTPLI Serie C		219.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26		Cesión de derechos
VTRTPLI Serie D		255.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26		Cesión de derechos
VTRTPLI Serie E		9,067.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26		Permuta
VTRTPLI Serie F		1,957.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26		Permuta
VTRTPLI Serie G		300.0	24/10/2025	24/10/2051	Renta variable	26		Efectivo
VTRTPLI Serie H		645.0	21/01/2026	24/10/2051	Renta variable	25.8		Efectivo
VTRTPLI Serie I		645.0	13/03/2026	24/10/2051	Renta variable	25.6		Efectivo
Total	**30,000.0**	**13,177.0**						

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 trasmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.