

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco Dos**

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

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026
(No auditados)

(Con el Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco Dos**

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

Tabla del Contenido

Balance general del Fondo

Estado de determinación de excedentes intermedio del Fondo

Estado de flujos de efectivo intermedio del Fondo

Notas a los estados financieros intermedios

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco Dos

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Balance General Intermedio del Fondo
Al 30 de junio de 2026
(Expresado en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2026</u> (No auditado)
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Bancos (nota 4)	US\$	374.28
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		287.07
Cartera de inversiones (nota 7)		23.96
Activos en titularización (nota 9)		13,894.35
Gastos pagados por anticipado (nota 8)		<u>1.68</u>
Total del activo	US\$	<u><u>14,581.34</u></u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 11)	US\$	6,174.75
Comisiones por pagar (nota 13)		0.02
Impuestos y retenciones por pagar (nota 17)		0.45
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 19)		<u>11.16</u>
Total del pasivo corriente		<u><u>6,186.38</u></u>
Pasivo no corriente:		
Ingresos diferidos (nota 18)		0.30
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 19)		<u>3,705.00</u>
Total del pasivo no corriente		<u><u>3,705.30</u></u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Excedentes del ejercicio (nota 21)		<u>1.66</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u><u>1.66</u></u>
Total del pasivo		<u><u>9,893.34</u></u>
<u>Patrimonio</u>		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 20)		<u>4,688.00</u>
Total del patrimonio		<u><u>4,688.00</u></u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u><u>14,581.34</u></u>
Cuentas de orden y de control deudoras:		
Valores de bienes entregados en garantía (nota 19)	US\$	39,908.81
Créditos a favor no utilizados (nota 19)		<u>20,395.00</u>
Total	US\$	<u><u>60,303.81</u></u>
Cuentas de orden y de control acreedoras:		
Control de valores de bienes entregados en garantía (nota 19)	US\$	39,908.81
Control de créditos a favor no utilizados (nota 19)		<u>20,395.00</u>
Total	US\$	<u><u>60,303.81</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 36 son parte integral de los estados financieros intermedios.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter
Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Contador General

Cornejo & Umaña LTDA, de C.V.
Auditores Externos

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco Dos**

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

Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo

Período del 6 de enero al 30 de junio de 2026

(Expresado en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

2026
(No auditado)

Ingresos:

Ingresos por inversiones	US\$	<u>1.66</u>
Total ingresos		<u>1.66</u>
Excedente del período	US\$	<u><u>1.66</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 36 son parte integral de los estados financieros intermedios.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter
Presidente

Lic. Remo José Martin Bardi Ocaña
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Contador General

Cornejo & Umaña LTDA, de C.V.
Auditores Externos

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco Dos**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio del Fondo
Período del 6 de enero al 30 de junio de 2026
(Expresado en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

2026
(No auditado)

Flujos de efectivo provenientes en actividades de operación:		
Excedente del período	US\$	1.66
Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo usado por actividades de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar		(287.07)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(1.68)
Aumento en activos de titularización		(13,310.35)
Aumento en documentos por pagar		6,174.75
Aumento en comisiones por pagar		0.02
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		0.45
Aumento en obligaciones financieras de corto plazo por intereses		11.16
Aumento en ingresos diferidos		<u>0.30</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(7,410.76)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Aumento en cartera de inversión		<u>(23.96)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(23.96)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras de corto y largo plazo por capital del préstamo bancario		3,705.00
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios		<u>4,104.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>7,809.00</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		374.28
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes al final del período (nota 4)	US\$	<u><u>374.28</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 36 son parte integral de los estados financieros intermedios.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter
Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Contador General

Cornejo & Umaña LTDA, de C.V.
Auditores Externos

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 (No Auditadas)

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (1) Constitución e Inscripción en el Registro Público Bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 6 de enero de 2026, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos por un monto fijo de hasta US\$15,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2025, de fecha 9 de octubre de 2025. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-64/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2026, el 13 de febrero de 2026. Resolución del Comité de Emisiones CE-03/2026, de fecha 18 de febrero de 2026, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Valto Ignis para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

El Fondo de Titularización se integrará con el inmueble a adquirir para indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos.

Principales actividades del Fondo de Titularización

El Proyecto Valto Ignis comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos, una vez finalizadas serán comercializadas y se venderán. Dentro de las características generales del complejo de apartamentos "Valto Ignis" se tienen, que consistirá en 2 torres, en total serán 210 apartamentos a construirse, con amenidades por torre y Lobby.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Como parte de las actividades de administración del Fondo de Titularización, se lleva el control del cumplimiento de las diferentes cláusulas contractuales, así como aspectos regulatorios y contables requeridos en las diferentes disposiciones legales y normativas, además, se administra el cumplimiento de obligaciones económicas adquiridas por el FTIRTIZ 2.

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización.

Principales eventos históricos

El activo titularizado (inmueble) fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, en fecha 5 de febrero de 2026, mediante el otorgamiento de contrato de Compraventa a título oneroso.

Los valores de titularización – títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTIZ 2 que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 24 de febrero de 2026.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

Se ha iniciado con el proceso de construcción del Proyecto Valto Ignis, el cual al 30 de junio de 2026 se encuentra con un avance del 17%.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el inmueble comprende el desarrollo de complejo de apartamentos denominado "Valto Ignis", mediante la construcción y comercialización de torres de apartamentos.

Al 30 de junio de 2026, el 95.2% de la Torre 1 ya se encuentra reservado y de la Torre 2 un 69.5%.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva N° JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión N° CD-23/2012, celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

Nota (2) Principales Políticas Contables Aplicadas

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, reflejan la aplicación de las normas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente, denominado NCF-06, que fue emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador, establecidas conforme el modelo de negocio para el Fondo de Titularización. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios Contables Utilizados

3.1 Periodo Contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El ejercicio 2026 inició el 6 de enero de 2026, fecha en la que se ha constituido el Fondo de Titularización.

3.2 Bases de Preparación y Presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente, denominado NCF-06, que fue emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 30 de junio de 2026, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

3.3 Bases de Medición

Los estados financieros del Fondo de Titularización han sido preparados al costo histórico.

3.4 Moneda de Medición y Presentación de los Estados Financieros

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001; el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ₡8.75 por US\$0.001.

3.5 Corrección Monetaria

Los saldos de activos y los pasivos registrados al cierre del período contable en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

3.6 Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros se miden a su valor en libros, el detalle es el siguiente:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

3.7 Efectivo y Equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o cheques y depósitos bancarios en cuentas corrientes en Bancos.

3.8 Activo Titularizado

El activo titularizado (terreno) se registró contablemente conforme al valor adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El proyecto Valto Ignis a llevar a cabo en el inmueble comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos para su comercialización.

Durante la etapa de construcción del proyecto los inmuebles serán contabilizados en el Fondo de Titularización a su valor de costo de adquisición.

El costo de los inmuebles comprenderá su precio de adquisición y todos los costos directos del Fondo, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse, los cuales incluyen materiales, mano de obra, supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, costos de financiamiento, entre otros, además de todos los costos relacionados hasta dejar los inmuebles en condiciones de venderse.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los bienes inmuebles terminados serán contabilizadas bajo el modelo de valor razonable, es decir, que se medirán a su valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

Los cambios en el valor razonable de los bienes inmuebles terminados generarán ganancias o pérdidas para el Fondo de Titularización, las cuales se incluirán en las ganancias no realizadas dentro del patrimonio restringido.

3.9 Estimaciones

Se establecen estimaciones por activos o pasivos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

3.10 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

3.11 Impuesto sobre la Renta

De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del Impuesto sobre la Renta. En caso de existir diferencias temporarias producidas por la aplicación de políticas contables que difieren de las aplicaciones establecidas en la Ley de Impuesto Sobre la Renta estas son registradas contablemente.

3.12 Derechos sobre Excedentes de Patrimonios Separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen, es decir cuando obtengan excedentes de otros Fondos de Titularización. Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos Diferidos

Los abonos recibidos o pagos anticipados relacionados con los inmuebles se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registraran como ingreso cuando se devenguen.

3.14 Flujos de Efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo del fondo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento. La base de su elaboración es el efectivo usando el método indirecto.

3.15 Ingresos de Operación

Ingresos de administración y operación: comprende principalmente los ingresos por activos titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización por la venta de los apartamentos construidos dentro de los inmuebles del Fondo de Titularización y cualquier otro ingreso relacionado con los activos titularizados. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.

Ingresos por inversiones: corresponden a intereses generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base del devengo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

3.16 Gastos de Colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda o de Participación, los cuales se podrán activar y amortizar. Los gastos de colocación de los títulos de deuda se amortizarán en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores, el cual se determinará en función de los montos de cada serie o tramo emitido. Cuando los valores emitidos sean títulos de participación la amortización se realizará en función del periodo que determine la administración del Fondo.

3.17 Gastos de Administración, Operación y Financieros

Los gastos generados durante la etapa de construcción del proyecto formarán parte de los activos en titularización, conforme al modelo de negocio aprobado. Al finalizar la construcción del Proyecto dichos gastos serán registrados dentro del estado de determinación de excedentes del Fondo.

Durante la etapa operativa del Proyecto se registrarán como gastos de administración y operación las erogaciones necesarias para la conservación de los activos titularizados del Fondo y como gastos financieros los intereses y otros gastos devengados durante el ejercicio por los financiamientos adquiridos.

3.18 Política de Distribución de Dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización y de acuerdo a la siguiente política:

- i. Periodicidad de Distribución: Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Valto Ignis, el Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año;
- ii. Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii. Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- iv. Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. 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 Fondo de Titularización;

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

- v. Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos conforme al siguiente orden:
 - 1º. Primero se reintegrará proporcionalmente a todos los inversionistas el valor nominal inicial de adquisición de sus respectivos títulos;
 - 2º. En caso de existir fondos adicionales disponibles para distribución, se pagará con prioridad dividendos equivalentes a un quince por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con letras;
 - 3º. Si después de ello existen fondos disponibles para distribución, se pagarán dividendos equivalentes a un diez por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números;
 - 4º. De subsistir fondos disponibles para distribución, se pagará simultáneamente: i) dividendos equivalentes a un quince por ciento del monto disponible a los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números, y ii) dividendos equivalentes al ochenta y cinco por ciento del monto disponible distribuidos proporcionalmente entre todos los Valores de Titularización.

3.19 Obligaciones por Garantías

El Fondo de Titularización constituirá y registrará las garantías que establezca el contrato de titularización y otras garantías que genere el Fondo, derivado de los activos en titularización. La cancelación de las garantías se realizará de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 30 de junio de 2026, corresponde a efectivo en cuentas corrientes en Banco de América Central, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

		<u>2026</u>
Cuenta corriente discrecional (a)	US\$	359.91
Cuenta corriente de construcción (b)		14.17
Cuenta corriente colectora (c)		<u>0.20</u>
Total en bancos	US\$	<u>374.28</u>

- a) La función de dicha cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos contenida en el Contrato de Titularización suscrito para dicho Fondo.
- b) La función de la cuenta es recibir los fondos provenientes de desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.
- c) La finalidad de la cuenta es recibir los fondos provenientes de la operación, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto Valto Ignis.

Nota (5) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización presenta cuentas por cobrar por US\$287.07 que corresponde a anticipos a proveedores.

Nota (6) Arrendamientos por Cobrar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar, dado que el proyecto se encuentra en la fase de construcción.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (7) Cartera de Inversiones

Al 30 de junio de 2026 el Fondo de Titularización dentro de su cartera de inversiones mantiene cuenta en Fondo de Inversión Abierto Rentable de Corto Plazo por monto de US\$23.96.

Nota (8) Gastos Anticipados

Al 30 de junio, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por US\$1.68 que corresponde a pagos por servicio de vigilancia.

Nota (9) Activo Titularizado

9.1. Activo Inicial

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos (FTIRTIZ 2) se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de un inmueble, ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador con una extensión superficial de 8,035.35 metros cuadrados.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el inmueble comprende el desarrollo de un complejo de apartamentos denominado "Valto Ignis".

Los activos titularizados (terreno) fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, el 5 de febrero de 2026, mediante el otorgamiento escritura matriz de contrato de compraventa a título oneroso, el valor total del Inmueble adquirido asciende a US\$1,000.00; por medio de dicho contrato el originador Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. realizó la venta y por tanto la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el inmueble antes descrito, como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la Compraventa entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación en los términos establecidos en el Contrato de Compraventa.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador transfirió a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Valto Ignis por un monto de hasta US\$585.75. La transferencia de estos derechos se llevó a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pago la contraprestación acordada de por la cesión de los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños hasta US\$471.95 y por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos hasta US\$113.80. Los montos antes indicados se pagaron al originador por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTIZ 2 por valor nominal de US\$471.00 y US\$113.00 respectivamente; más efectivo complementario de US\$1.75 en fecha 24 de febrero de 2026.

9.2. Activos Acumulados

La normativa NCF-06 Manual de Contabilidad para Fondos de titularización de Activos establece que los inmuebles por construirse se reconocerán inicialmente al costo de la construcción de los bienes inmuebles.

Los activos en titularización para este Fondo se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de corto plazo, dado que es Proyecto de construcción destinado para la venta.

Los activos acumulados al 30 de junio de 2026, se detallan a continuación:

		<u>2026</u>
Terrenos	US\$	1,000.00
Construcciones en proceso		<u>12,894.35</u>
Total	US\$	<u><u>13,894.35</u></u>

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

9.3. Títulos Valores Emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos por un monto fijo de hasta US\$15,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-64/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2026, el 13 de febrero de 2026, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

A continuación, se detallan las principales características de la emisión de títulos valores:

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, denominación que podrá abreviarse "FTIRTIZ 2".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTIRTIZ 2 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTIZ 2: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, cuya abreviación es "VTRTIZ Dos".
- Naturaleza: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
- Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto fijo: Hasta US\$15,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

- Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:
 - a. Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus construcciones o mejoras.
 - b. Condiciones precedentes: Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de la construcción de mejoras, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del contrato de titularización.

Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

- 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 pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de CEDEVAL. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL con cinco días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

- **Interés moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
- **Distribución de dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, a los tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- **Respaldo o garantía de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
- **No se presenta la característica de "Amortización de Capital",** ya que se trata de una emisión de títulos de participación a los que no les es aplicable la amortización de capital.
- **Agente colocador autorizado:** Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Al 30 de junio de 2026, se ha colocado un monto de US\$4,688.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Izalco Dos a través de 49 series, el detalle es el siguiente:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Serie	Monto de la serie (US\$)	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Forma de Negociación	Precio base (US\$)	Valor mínimo y múltiplos de contratación	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía de la emisión
Serie 1	471.00	24 de febrero de 2026	24 de febrero de 2026	A través de ventanilla del emisor por medio del sistema de colocación proporcionado por la Bolsa de Valores	1.00	US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00	851	24/06/2028	Patrimonio del Fondo de Titularización
Serie 2	113.00	24 de febrero de 2026	24 de febrero de 2026		1.00		851	24/06/2028	
Serie 3	54.00	24 de febrero de 2026	24 de febrero de 2026		1.00		851	24/06/2028	
Serie A	1,000.00	24 de febrero de 2026	24 de febrero de 2026	A través del SEN, bajo sistema de remate	1.00		851	24/06/2028	
Serie B	100.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie C	100.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie D	90.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie E	25.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie F	85.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie G	25.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie H	20.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie I	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie J	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie K	5.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie L	7.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie M	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie N	15.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie O	20.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie P	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie Q	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Forma de Negociación	Precio base (US\$)	Valor mínimo y múltiplos de contratación	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía de la emisión
Serie R	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026	A través del SEN, bajo sistema de remate	1.00	US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00	848	24/06/2028	Patrimonio del Fondo de Titularización
Serie S	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie T	10.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie U	15.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie V	40.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie W	30.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie X	25.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie Y	35.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie Z	50.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie AA	20.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie AB	13.00	27 de febrero de 2026	27 de febrero de 2026		1.00		848	24/06/2028	
Serie AC	300.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AD	30.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AE	80.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AF	40.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AG	10.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AH	10.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AI	10.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AJ	10.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AK	10.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	
Serie AL	150.00	26 de marzo de 2026	26 de marzo de 2026		1.00		821	24/06/2028	

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 aia de Regional Investment Corporation, S.A.
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Forma de Negociación	Precio base (US\$)	Valor mínimo y múltiplos de contratación	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía de la emisión
Serie AM	100.00	27 de marzo de 2026	27 de marzo de 2026	A través del SEN, bajo sistema de remate	1.00	US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00	820	24/06/2028	Patrimonio del Fondo de Titularización
Serie AN	100.00	30 de marzo de 2026	30 de marzo de 2026		1.00		817	24/06/2028	
Serie AO	100.00	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2026		1.00		816	24/06/2028	
Serie AP	50.00	9 de abril de 2026	9 de abril de 2026		1.00		807	24/06/2028	
Serie AQ	200.00	4 de mayo de 2026	4 de mayo de 2026		1.00		782	24/06/2028	
Serie AR	100.00	4 de mayo de 2026	4 de mayo de 2026		1.00		782	24/06/2028	
Serie AS	600.00	25 de junio de 2026	25 de junio de 2026		1.00		730	24/06/2028	
Serie AT	350.00	26 de junio de 2026	26 de junio de 2026		1.00		729	24/06/2028	
Monto Colocado	\$4,688.00								

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (10) Bienes Inmuebles Terminados

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados.

Nota (11) Documentos por Pagar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V., por US\$6,174.75 que corresponden a pagos realizados por cuenta del Fondo.

Nota (12) Depósitos en Garantía

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta obligaciones por garantías.

Nota (13) Estimaciones

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización presenta estimaciones por US\$0.02 que corresponden a comisiones por custodia de documentos.

Nota (14) Cuentas por Pagar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta cuentas por pagar.

Nota (15) Otras Cuentas por Pagar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta otras cuentas por pagar.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (16) Clasificación de Riesgo

Al 30 de junio de 2026 la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación VTRTIZ Dos emitidos con cargo al Fondo FTIRTIZ 2 cuenta con Clasificación de Riesgo, "nivel dos" otorgada por Zumma Ratings, S.A. de C.V. La perspectiva es estable.

La clasificación "nivel dos" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva estable indica que se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación son basadas en el Art. 8 de la NRP-07 Normas Técnicas sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

Nota (17) Impuesto y Retenciones por Pagar e Impuestos Diferidos

De conformidad con el Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización está exento de impuestos y contribuciones fiscales.

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización posee obligaciones tributarias por un monto de US\$0.45 en concepto de Retenciones de Impuesto sobre la Renta por servicios profesionales.

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el Impuesto sobre la Renta diferido.

Nota (18) Ingresos Diferidos

Al 30 de junio de 2026 el Fondo de Titularización presenta ingresos diferidos por US\$0.30, los cuales corresponden a rendimientos de Fondos de Inversión.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (19) Financiamientos por Pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Valto Ignis, obtuvo el 25 de febrero de 2026 la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para adquirir financiamiento por monto de hasta US\$24,100.00 con Banco de America Central, S.A.; las condiciones de los financiamientos adquiridos son las siguientes:

Mutuo Hipotecario

Monto:	US\$24,100.00
Fecha de formalización:	17 de abril de 2026
Plazo del préstamo:	26 meses
Fecha de vencimiento:	26 de enero de 2028
Tasa de interés anual:	7.85% anual vigente a la fecha.
Forma de pago:	Intereses mensuales y capital de acuerdo con las ventas del proyecto equivalentes al 70% del valor de venta de cada apartamento.
Garantías del préstamo:	- Primera Hipoteca Abierta constituida el 17 de abril de 2026 a favor del Banco Acreedor por un valor de US\$39,908.81 para el plazo de 26 meses. - Cesión de póliza de seguro de daños a favor del Banco sobre el proyecto Valto Ignis.

Al 30 de junio de 2026 se tiene un total de US\$20,395.00 pendientes de desembolsar del crédito bancario.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco de America Central, S.A., según el detalle siguiente:

Intereses	US\$	11.16
Capital de préstamo bancario a largo plazo		<u>3,705.00</u>
Total de obligaciones por préstamo bancario	US\$	<u><u>3,716.16</u></u>

Al 30 de junio de 2026, Fondo de Titularización no ha reconocido gastos por intereses generados del préstamo con Banco de America Central, S.A.

Al 30 de junio de 2026, se tienen costos por intereses del crédito por US\$41.16; los cuales han sido capitalizados como parte de los Activos en Titularización cuyas construcciones están en proceso.

Nota (20) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles está conformado por los valores de titularización - títulos de participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos que representan las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos.

Al 30 de junio de 2026, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 4,688 títulos con valor nominal de US\$1.00, totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$4,688.00.

El valor del Título de Participación se obtiene al dividir el valor del patrimonio neto del Fondo de Titularización de Inmuebles al cierre de un mes calendario, entre el número de valores de participación en circulación al cierre de dicho mes.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (21) Excedentes de Fondos de Titularización

El excedente del ejercicio es el monto de la partida contable "excedentes del ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado.

Los dividendos corresponden al monto distribuible del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de Ejercicios anteriores generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los Dividendos se pagarán en efectivo o especie, con base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Al 30 de junio de 2026 el Fondo de Titularización ha generado excedentes por US\$1.66 provenientes de inversiones en Fondo de Inversión.

Nota (22) Detalle de Activo Titularizado en Mora

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (23) Cambios Contables

Al 30 de junio de 2026, no se realizaron cambios contables.

Nota (24) Riesgos Derivados de los Instrumentos Financieros

Como parte de su actividad, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de Crédito

Es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales y cause que la otra parte incurra en una pérdida financiera. La Administración reduce la exposición al riesgo de crédito relacionada con las inversiones mediante la inversión en bancos de muy alta solidez y prestigio y títulos a través de la Bolsa de Valores.

Riesgo de Liquidez

También conocido como riesgo de fondos, es el riesgo de que una empresa encuentre dificultades para reunir fondos para cumplir compromisos asociados con los instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede ser resultado de una incapacidad de vender un activo financiero rápidamente a un valor cercano a su valor justo. La Administración reduce el riesgo de liquidez por medio de aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de Mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos financieros futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios de precio en el mercado. Los riesgos del mercado surgen de las actividades negociables y no negociables.

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de Tasa de Cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio y otras variables financieras. A la fecha de los estados financieros, el Fondo de Titularización ha realizado todas sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que no está expuesto al riesgo de tasa de cambio.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

- Riesgo de Tasa de Interés

Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.

- Riesgo de Precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que posee.

Nota (25) Riesgos del Proyecto

Los riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos son los siguientes:

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

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero, así como la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento. Con respecto a los cambios regulatorios, la Titularizadora cuenta dentro de sus procesos la Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos y cumplimiento, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

Riesgo sistémico

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de construcción y comercialización no ocurran como se ha estimado.

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales u otros costos relacionados a la construcción, tales como mano de obra y otros servicios e insumos, o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados, debido a factores como cambios en el mercado, aumento de competencia o en las preferencias de los clientes, así como fluctuaciones económicas.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Este riesgo se minimiza mediante la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras y mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos y estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto.

Riesgo de siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

Para mitigar este riesgo se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa post - construcción del proyecto.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

Este riesgo se mitiga con la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y seguro contra todo riesgo incendio para la etapa post - construcción del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de localización del proyecto

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

Este riesgo se ve mitigado tomando como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto, y detectar posibles problemas a futuro.

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto.

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

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen. La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización para la venta de los apartamentos, proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos "como construido" o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto.

Este riesgo se minimiza mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

Riesgo en la estimación o contracción en la demanda

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender los apartamentos debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para el inmueble, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual del inmueble dentro del Fondo de Titularización, donde a futuro puedan requerir adecuaciones o ampliaciones para su correcto funcionamiento, lo cual afecta la rentabilidad del Fondo.

Una vez finalizada la construcción del proyecto, se implementarán medidas para minimizar este riesgo, donde se realizarán revisiones periódicas del estado de las construcciones y contar con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo.

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios de venta proyectados para los apartamentos de la torre en construcción difieran significativamente de los valores estimados inicialmente, ya sea por condiciones del mercado inmobiliario, cambios en la oferta y demanda, comportamiento de los compradores, o factores económicos generales como inflación o variaciones en las tasas de interés.

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes.

Riesgos operativos

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

La mitigación de este riesgo se realiza mediante la contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario.

El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo.

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

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

La mitigación se realiza mediante monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo del Desarrollador del proyecto

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Desarrollador del proyecto. Este riesgo incluye la posibilidad de que la empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros, y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización.

En cuanto a su mitigación, el contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Desarrollador del proyecto y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

Nota (26) Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización posee saldos por pagar a sus entidades relacionadas que se detallan en la nota 11.

Al 30 de junio de 2026, las principales transacciones con entidades relacionadas se detallan a continuación:

		<u>2026</u>
Cargo por comisiones	US\$	322.07
Pagos por cuenta del FTIRTIZ2		<u>166.66</u>
Total	US\$	<u><u>488.73</u></u>

Las transacciones han sido realizadas con la administradora del Fondo de Titularización, Ricorp Titularizadora, S.A.

Nota (27) Otros Gastos

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no posee otros gastos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (28) Contingencias

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no posee contingencias.

Nota (29) Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (30) Sanciones

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (31) Ingresos por Arrendamientos

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no ha generado ingresos por arrendamientos.

Nota (32) Ganancias o Pérdidas Netas de Bienes Inmuebles Existentes o Terminados

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones que le generen ganancias o pérdidas por bienes inmuebles terminados o desapropiación de bienes inmuebles terminados.

Al 30 de junio de 2026, el Fondo no posee ganancias no realizadas como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados.

La normativa establece que una vez los bienes inmuebles se integren al Fondo, deben evaluarse al menos una vez cada 12 meses, tomando en consideración la fecha en que fueron adquiridos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (33) Contratación de Servicios

Al 30 de junio de 2026, los principales contratos vigentes son los siguientes:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.	Suscrito el 06/01/2026, vigente mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTIZ2, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de compraventa suscrito por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTIZ2.	Suscrito el 05/02/2026, por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los inmuebles titularizados.
3.	Contrato de cesión de derechos suscrito por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTIZ2, mediante el cual se cedieron los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Valto Ignis y cesión de los derechos de dominio de los permisos gestionados y tramitados para el inicio de la construcción del Proyecto.	Suscrito el 05/02/2026, por tiempo indefinido, dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos y permisos del proyecto.
4.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 15 de octubre de 2025; dicho plazo podrá ser prorrogado automáticamente.
5.	Servicios de auditoría con Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.	Servicios de auditoría externa prestados al FTIRTIZ2 para el ejercicio 2026.
6.	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización.	Suscrito el 19 de febrero de 2026 con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.
7.	Contrato de supervisión general de la construcción de Valto Ignis con Ing. Elia Margarita Marciano Segura.	Suscrito el 5 de mayo de 2026 vigente hasta que esté en funcionamiento el Proyecto Vato Ignis.
8.	Contrato de Arrendamiento de una porción de Terreno con la Sra. Maria Carolina Guirola Gandara, la porción arrendada serpa destinada exclusivamente para el almacenamiento y depósito de materiales, herramientas, equipos, maquinarias y en general cualquier otro bien mueble necesario, útil o conveniente para la construcción del proyecto Valto Ignis.	Suscrito el 8 de mayo de 2026, con plazo de 4 meses a partir del 1 de mayo de 2026. Dicho plazo podrá prorrogarse por periodos iguales.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (34) Diferencias Significativas Entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador

La Sociedad Titularizadora administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador:

- Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Fondos de Titularización de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América.
- La NCF-06 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.
- Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.
- NIC 40 establece que las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. De acuerdo a la NCF-06 el costo de las construcciones comprenderá su precio de adquisición y todos los costos directos del Fondo, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (35) Hechos Posteriores y Otras Revelaciones Importantes

- a) La composición de la tenencia de los valores de titularización al 30 de junio de 2026, es la siguiente:

Tenedor	2026	
	Cantidad de Valores	Monto US\$
1	638	638.00
2	1,950	1,950.00
3	100	100.00
4	100	100.00
5	90	90.00
6	25	25.00
7	85	85.00
8	25	25.00
9	20	20.00
10	10	10.00
11	10	10.00
12	5	5.00
13	7	7.00
14	10	10.00
15	15	15.00
16	20	20.00
17	10	10.00
18	10	10.00
19	10	10.00
20	10	10.00
21	10	10.00
22	15	15.00
23	40	40.00
24	30	30.00
25	25	25.00
26	35	35.00
27	50	50.00
28	20	20.00
29	13	13.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros Intermedios

(Expresadas en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Tenedor	2026	
	Cantidad de Valores	Monto US\$
30	300	300.00
31	30	30.00
32	80	80.00
33	40	40.00
34	10	10.00
35	10	10.00
36	10	10.00
37	10	10.00
38	10	10.00
39	150	150.00
40	300	300.00
41	50	50.00
42	200	200.00
43	100	100.00
Totales	4,688	4,688.00

Al 30 de junio de 2026, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.



Russell Bedford
Taking you further

CORNEJO & UMAÑA, LTDA. DE C.V.
A Member Firm of Russell Bedford International
a global network of independent professional services firms

Accounting - Audit - Tax - Financial Consulting

Urbanización Cumbres de La Escalón,
Avenida Las Cumbres N° 5-L,
San Salvador, El Salvador, C.A.

T : (503) 2264-8074 / 2264-5604
E : info@russellbedford.com.sv
W : www.russellbedford.com.sv

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Izalco Dos:

Introducción

Hemos revisado el balance general adjunto del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., al 30 de junio de 2026, y los correspondientes estado de determinación de excedentes intermedio y estado de flujos de efectivo intermedio por el período del 6 de enero al 30 de junio de 2026.

La administración del Fondo es responsable de la presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente (NCF-06), emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en la revisión que efectuamos.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue efectuada de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión N° 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de asuntos financieros y contables, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, al 30 de junio de 2026, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período del 6 de enero al 30 de junio de 2026, de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente, denominado NCF-06, que fue emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

CORNEJO & UMAÑA, LTDA. DE C.V.
Registro N° 3287


Luis Alfredo Cornejo Martínez
Socio
Registro N° 2227

San Salvador, 24 de julio de 2026

