

INFORME ANUAL FTIRTEELL

(Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024)



Elaborado en marzo 2025

Contenido

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores	3
III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado.....	4
IV. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieren realizado en el período	7
V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido	8
VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	9
VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	18
VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	19
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	20
XI. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año - Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	21
XII. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	22
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles ...	23
XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	24
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2024	25

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora

Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse “FTIRTEELL”.
Objeto:	El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad – FTIRTEELL – se crea, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación del inmueble a adquirir en el que se desarrollará la construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad, el cual comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país. La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado en de US\$2,905,000.00. La construcción y el desarrollo del inmueble a adquirir para su operación, alquiler y/o venta, entre otros generará rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.
Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.

Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores

Junta Directiva de la Titularizadora Período 2022-2025¹	
<u>Propietarios:</u>	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieyetz Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
<u>Suplentes:</u>	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Enrique Oñate Muyschondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Santiago Andrés Simán Miguel

Representante de los Tenedores
Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa

¹ De conformidad con Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto número cinco del acta JGO – número cero uno/ dos mil veintidós de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día diez de febrero de dos mil veintidós por medio de video conferencia, entendiéndose por tanto celebrada en la ciudad de San Salvador; expedida por el Secretario de dicha junta, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los once días del mes de febrero de dos mil veintidós, en la cual hace constar que la Junta Directiva fue electa para un período de tres años contados a partir de su fecha de inscripción, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

Como Ricorp Titularizadora, sociedad responsable de la administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, con gran satisfacción se presenta el Informe Anual 2024 de dicho Fondo de Titularización.



Durante el año 2024, Bambú Lourdes, S.A. de C.V., sociedad que forma parte del grupo Bambú inició un nuevo proyecto inmobiliario denominado “El Encuentro La Libertad”, el cual comprende el desarrollo y construcción por etapas de un proyecto inmobiliario un Centro Comercial con diversos locales comerciales, mini anclas, zonas administrativas, estacionamientos, entre otros.

Para financiar el mismo se llevó a cabo el proceso de titularización por un monto de hasta USD\$9,000,000.00 respaldada por el patrimonio de dicho Fondo de Titularización. La constitución e integración de este Fondo de Titularización con un inmueble, constituye un momento importante en el mercado bursátil y de turismo de El Salvador ya que representa un Fondo de Titularización de Inmuebles para el desarrollo de un Centro Comercial con un mix comercial atractivo para la zona costera en el que se desarrolló.

Al cierre del año 2024 y a pocos meses de haber abierto sus puertas al público, el proyecto “El Encuentro La Libertad” es un referente comercial y de gran apoyo para los comercios locales y personas residentes de las playas al contar con negocios ancla estratégicos. A la vez, es un nuevo lugar para visitar por turistas al ofrecer una variedad gastronómica que no se encontraba en la zona.

Asimismo, el proyecto diversificará su giro e incluirá un proyecto inmobiliario de apartamentos integrado al Centro Comercial, el cual se comercializó en preventa durante el 2024 con excelentes resultados.

La emisión cuenta con una clasificación de riesgo de NIVEL DOS, emitida por Zumma Ratings, que corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Para finales del año, El Encuentro La Libertad realizó diversas actividades para promocionar la apertura progresiva que se realizó de sus proyectos como por ejemplo:

1. Una mañana de Yoga
2. Fiestas navideñas
3. Shows infantiles
4. Celebraciones por las aperturas de sus tiendas incluyendo bandas musicales.



Adicionalmente destacamos que a la fecha el Fondo de Titularización cuenta con un crédito de corto plazo por un monto de \$11,428,131.00 para llevar a cabo la construcción del Proyecto. En este caso, el Banco Acreedor es Banco de América Central, S.A.

La comunicación con los Tenedores de los valores de titularización ha sido un pilar importante en las actividades de administración. Mensualmente es presentada información relevante al Representante de Tenedores, quien funge como canal de comunicación oficial frente a los Tenedores de Valores. Es



así también que durante el 2024 se llevaron a cabo las sesiones de Junta General de Tenedores requeridas por ley y extraordinarias conforme se requirió autorización de dicho órgano.

Para el año 2025 tendremos la misión de realizar un buen desempeño en las labores de administración del Fondo de Titularización, con el compromiso de honrar las obligaciones adquiridas y de entregar las bodegas a sus inquilinos que ya cuentan con contratos de arrendamiento suscritos.

IV. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieren realizado en el período



La comunicación con los Tenedores de los valores de titularización ha sido un pilar importante en las actividades de administración. Mensualmente es presentada información relevante al Representante de Tenedores, quien funge como canal de comunicación oficial frente a los Tenedores de Valores.

En el año 2024, se celebraron las siguientes Juntas Generales de Tenedores:

Tipo de sesión	Fecha de sesión
Extraordinaria	21 de junio de 2024
Extraordinaria	19 de septiembre de 2024

V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse “FTIRTEELL”.
Denominación del Originador:	Bambú Lourdes, Sociedad Anónima de Capital Variable.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Asiento Registral:	EM-0011-2024
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	<p>Monto fijo: Hasta NUEVE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras;Condiciones precedentes: Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se 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.

VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

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

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

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

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

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por parte de las autoridades locales podrían retrasar la construcción y posterior arrendamiento del proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

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

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

Riesgo sistémico

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

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

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

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras; (4) mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos; y (5) estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto..

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

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

Riesgo de siniestros

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

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

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

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

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con

alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

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

Riesgo de localización del proyecto

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo ambiental

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

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

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

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

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

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

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan

coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto.

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

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

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

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

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización, alquiler y/o venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en etapas posteriores del proyecto.

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

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido” o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto. Por tanto, estas incompatibilidades pueden generar un impacto en la funcionalidad, la seguridad, un alza en los costos del proyecto, la sostenibilidad y viabilidad a largo plazo del proyecto, potencialmente llevando a retrasos y la necesidad de rediseños o ajustes significativos en las fases posteriores del desarrollo.

Mitigación: se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en etapas posteriores del proyecto.

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

- d. Certificación de buena obra.
- e. Certificación de calidad de materiales.
- f. Certificación de conformidad de planos como construidos emitidos por el Organismo de Inspección Acreditada (OIA).

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

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

Además, la inversión podría verse impactada si los locales del proyecto no se logren alquilar en el tiempo esperado o en los precios esperados, influyendo directamente la ocupación e imposibilitando

el alquiler y/o venta de estos, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los inquilinos. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de alquiler y/o venta.

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

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

Riesgos de liquidez

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

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de

inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

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

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

Riesgo del Desarrollador del proyecto

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

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

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

VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles

Los Inmuebles que se adquirieron, a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, se encuentran ubicados a) el primero en Nejapa, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remediación), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO CERO UNO SEIS NUEVE SIETE OCHO CERO CERO CERO CERO CERO; y b) el segundo en Nejapa, Hacienda Mapilapa, Porción A , correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS SEIS DOS TRES DOS CERO CERO CERO CERO CERO.



VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles

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

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

I. ANFITEATRO:



II. ZONA DE RESTAURANTES:



III. AMPLIO ESTACIONAMIENTO:



IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

Al 31 de diciembre de 2024, en miles de dólares, el detalle de los activos titularizados del FTIRTEELL, es el siguiente:

Bienes inmuebles por construirse			
Terrenos		US\$	2,905,000.00
Construcciones en proceso			14,145,038.75
Diseños y planos	US\$	246,643.95	
Permisos		359,934.56	
Costos registrales		13,182.42	
Costos financiamiento del proyecto		853,058.62	
Papelería y otros varios		57.96	
Servicios de auditoría		3,266.98	
Comisiones bancarias		84,389.25	
Preliminares y varios		1,040,792.84	
Impuestos, tasas y servicios municipales		36,619.94	
Seguros y fianzas		76,237.28	
Honorarios legales		15,234.44	
Construcción		10,154,879.61	
Costos personal administrativo		417,376.04	
Mercadeo y comercialización		728,946.18	
Costos apartamentos		114,418.68	
Total activos en titularización		US\$	<u>17,050,038.75</u>

XI. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año - Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado

Para el Fondo FTIRTEELL, el valor del título de participación (como referencia para el valor de mercado) durante el 2024 ha sido el siguiente:

Mes/2024	Valor del Título de Participación VTRTEELL
Enero	No aplica
Febrero	No aplica
Marzo	No aplica
Abril	No aplica
Mayo	No aplica
Junio	US\$1,000.00
Julio	US\$1,000.00
Agosto	US\$1,028.47
Septiembre	US\$1,031.24
Octubre	US\$1,050.64
Diciembre	US\$1,076.14
Noviembre	US\$1,102.29

Los anteriores valores han sido debidamente informados al mercado a través de las instituciones pertinentes: Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores de El Salvador y el Representante de los Tenedores de Valores.

XII. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles

Para llevar a cabo el proyecto de construcción del Fondo de Titularización contará con recursos provenientes de la siguiente forma:

Fuente	Porcentaje de participación
Inversionistas - Tramo A (planos y diseños)	1.3%
Inversionistas - Tramo B (permisos)	0.7%
Inversionistas - Tramo C (terreno)	18.2%
Inversionistas - Tramo D (efectivo)	1.1%
Inversionistas - Tramo E (efectivo)	7.3%
Bancos Financistas	71.4%
Total de Fondos	100.0%

XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
 Clasificadora de Riesgo
 Informe de Clasificación
 Contacto:
 José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
 Rodrigo Lemus Aguiar
rlemus@zummaratings.com
 (503) 2275-4853



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

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 29 de octubre de 2024

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL (VTRTEELL).	Nivel 2.sv	Nivel 2.sv	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	Estable	

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.”

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL).
Originador:	Bambú Lourdes, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (VTRTEELL).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US\$9,000,000.00.
Fecha de Emisión 1er tramo:	14 de junio de 2024.
Monto Colocado:	US\$3.40 millones (al 30 de junio de 2024).
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

Durante el año 2024, se informó los siguientes hechos relevantes:

En Informe Trimestral de Hechos Relevantes del Trimestre II del año 2024, se incluyó el inicio del proyecto y sus etapas, conforme a lo siguiente: Fase 1 – 85% al 31 de mayo de 2024.

En Informe Trimestral de Hechos Relevantes del Trimestre III del año 2024, se incluyó el inicio del proyecto y sus etapas, conforme a lo siguiente: Fase 1 - Centro comercial finalizado y abierto al público.

En fecha 28 de junio de 2024 se comunicó a la Superintendencia y la Bolsa de Valores referente a actualización de la clasificación de riesgo del Fondo de Titularización.

En fecha 1 de noviembre de 2024 se comunicó a la Superintendencia y la Bolsa de Valores referente a actualización de la clasificación de riesgo del Fondo de Titularización.

XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2024



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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Balance General del Fondo
Estado de Determinación de Excedentes del Fondo
Estado de Flujos de Efectivo del Fondo
Notas a los Estados Financieros



PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2024, el estado de determinación de excedentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondientes al período del 11 de abril al 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período del 11 de abril al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva (Véase nota 3.2).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 3.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros del Fondo, los cuales están preparados de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, estas son una base de contabilidad de uso específico para Fondos de Titularización en El Salvador, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros del Fondo

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo, de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si el órgano de la administración de la sociedad Titularizadora haciendo uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos o contratos suscritos para dicho Fondo, acuerde la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

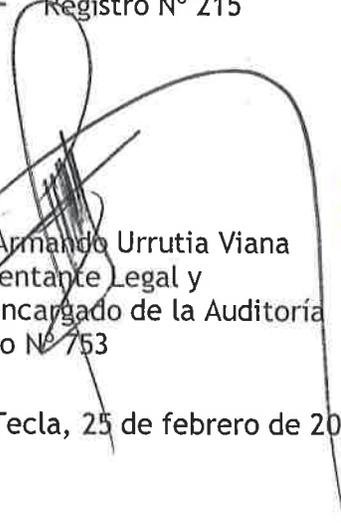


- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.



Comunicamos a los responsables de la Administración del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

BDO BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753



Santa Tecla, 25 de febrero de 2025.

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

Balance General del Fondo

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Bancos (nota 4)	US\$	2,507,336.42
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		2,123,255.17
Impuestos (nota 7)		<u>411.78</u>
Total del activo corriente		4,631,003.37
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo (nota 9)		<u>17,050,038.75</u>
Total del activo	US\$	<u>21,681,042.12</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 13)	US\$	1,143,864.84
Comisiones por pagar (nota 14)		26.55
Honorarios profesionales por pagar (nota 14)		11,280.00
Cuentas por pagar (nota 15)		252,734.41
Otras cuentas por pagar (nota 14)		396,323.59
Impuestos y retenciones por pagar (nota 17)		112,345.46
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 19)		<u>205,871.05</u>
Total del pasivo corriente		<u>2,122,445.90</u>
Pasivo no corriente:		
Ingresos diferidos (nota 18)		6,027,274.54
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 19)		9,723,536.27
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo (nota 16)		<u>64,397.45</u>
Total pasivo no corriente		<u>15,815,208.26</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Excedente del ejercicio (nota 21)		<u>347,387.96</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u>347,387.96</u>
Total del pasivo		<u>18,285,042.12</u>
<u>Patrimonio</u>		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 20)		<u>3,396,000.00</u>
Total patrimonio		<u>3,396,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>21,681,042.12</u>
Cuentas de orden y de control deudoras		
Valores y bienes entregados en garantía (nota 19)	US\$	<u>15,237,508.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras		
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 19)	US\$	<u>15,237,508.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 42 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad
 (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 del Fondo

Período del 11 de abril al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>
Ingresos:		
Ingresos de operación y administración (nota 27)	US\$	482,522.89
Ingresos por inversiones		6,750.14
Otros ingresos		<u>145.69</u>
Total ingresos		<u>489,418.72</u>
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por honorarios profesionales		18,419.10
Por impuestos y contribuciones		0.08
Gastos por activos inmuebles titularizados		<u>123,258.43</u>
Total gastos de administración y operación		141,677.61
Otros gastos:		
Otros gastos (nota 26)		<u>353.15</u>
Total gastos		<u>142,030.76</u>
Excedente del período	US\$	<u>347,387.96</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 42 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad
 (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 del Fondo

Período del 11 de abril al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del período	US\$	<u>347,387.96</u>
Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar		(2,123,255.17)
Aumento en impuestos		(411.78)
Aumento en activos en titularización		(13,829,038.75)
Disminución en documentos por pagar		1,143,864.84
Disminución en comisiones por pagar		26.55
Aumento en honorarios profesionales por pagar		11,280.00
Aumento en cuentas por pagar		252,734.41
Aumento en otras cuentas por pagar		396,323.59
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		112,345.46
Aumento en obligaciones financieras de corto plazo por intereses		60,601.48
Aumento en ingresos diferidos		6,027,274.54
Aumento en depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>64,397.45</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(7,536,469.42)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras de corto y largo plazo por capital		9,868,805.84
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios		<u>175,000.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>10,043,805.84</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		2,507,336.42
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$	<u><u>2,507,336.42</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 42 son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresadas en 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 El Encuentro La Libertad, 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 Ludina Adriana Navas Flores, en fecha 11 de abril de 2024, 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 El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US\$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-4/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024 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-0011-2024, el 21 de mayo de 2024. Resolución del Comité de Emisiones según Acta CE-11/2024, de fecha 24 de mayo de 2024, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Objeto del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL), es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación del inmueble a adquirir en el que se desarrollará la construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ellos generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Actividades principales 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 El Encuentro La Libertad.

El Proyecto El Encuentro La Libertad, comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país.

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

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 FTIRTEELL.

Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, el 6 de mayo de 2024, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente, en la misma fecha se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre permisos, diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de El Encuentro La Libertad.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, dichos títulos fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 14 de junio de 2024.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

Al 31 de diciembre de 2024, el inmueble se encuentra en la fase final del proceso de construcción del Centro Comercial El Encuentro La Libertad, el cual se encuentra. Adicionalmente, se está llevando a cabo la construcción de 7 apartamentos, los cuales, están destinados para la venta y tienen un avance del 80%.

El proyecto de construcción incluye locales comerciales, zonas verdes, amenidades tales como anfiteatro, pasillos, plazas, parques y zona de comida, entre otras características que serán atractivas para los clientes aledaños a la zona y los que visitan las playas más concurridas de El Salvador. Dicho proyecto también incluye Loft Sunset View que comprende apartamentos con comodidades de primera clase y un diseño tipo loft con vistas a San Blas.

La ubicación del proyecto es estratégica y tiene atributos que incorporan valor agregado para los potenciales comercios y consumidores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

La estructura legal del Fondo y las características del activo subyacente le brindan respaldo a la emisión.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, 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 de 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. 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto El Encuentro La Libertad. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios contables utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El ejercicio 2024 inició el 11 de abril de 2024, fecha en la que fue 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 que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. 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.

Al 31 de diciembre de 2024, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. Los estados financieros antes mencionados no se presentan en forma comparativa con su similar del período inmediato anterior dado que el Fondo de Titularización fue constituido el 11 de abril de 2024.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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 de las transacciones.

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición, registro 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\$1.00.

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

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

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 que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El inmueble a construir comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

Durante la etapa de construcción del proyecto el inmueble será contabilizado en el fondo de titularización a su valor de costo de adquisición. El bien inmueble en construcción corresponde a la cesión realizada por el originador a través del contrato de permuta del inmueble y cesión de derechos patrimoniales sobre los permisos, diseños y planos arquitectónicos que integran el Fondo de Titularización.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

El costo de las construcciones incluye el costo de los materiales directos, la mano de obra directa y los costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto por ejemplo la supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, los gastos asociados al proyecto de construcción, gastos relacionados con el financiamiento bancario y financiamiento por titularización de activos que comprende todos los gastos necesarios para realizar la emisión de valores de participación con los cuales se adquirió el terreno, planos, diseños y permisos. Además de los costos generales y administrativos que sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse, hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o arrendarse.

Se registrarán como bienes inmuebles terminados los activos en Titularización destinados para generar rentas o plusvalías o con ambos fines. Dichos activos estarán registrados como inmuebles dentro de los Activos en Titularización a Largo Plazo.

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 producto de gastos o ingresos 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente es conforme lo determina la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido se determina cuando existen diferencias entre el tratamiento contable y el tratamiento fiscal de ciertas partidas. De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta.

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 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos de los clientes por los depósitos de arrendamiento o pagos anticipados de arrendamientos del inmueble 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 registrarán como ingreso cuando se formalice el contrato de arrendamiento y se realice la entrega de los locales a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por arrendamiento.

3.14 Flujos de efectivo

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

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 o arrendamiento del inmueble. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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

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 período que determine la administración del Fondo.

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

El Fondo reconocerá como gastos, cuando incurra en conceptos de costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos; iv) Fecha de declaración de dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, quedará habilitada para declarar la distribución de dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año.

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2024, corresponde a cuentas corrientes en Banco de América Central, S.A.; Banco Agrícola, S.A. y Banco Industrial El Salvador, S.A., el detalle se presenta a continuación:

		<u>2024</u>
<u>Banco de América Central, S.A.:</u>	US\$	477,579.22
Cuenta corriente discrecional (a)	197,534.80	
Cuenta corriente de construcción (b)	36,109.05	
Cuenta corriente colectora (c)	<u>243,935.37</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		22,591.81
Cuenta corriente colectora (c)	<u>22,591.81</u>	
<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.:</u>		2,007,165.39
Cuenta corriente colectora (c)	<u>2,007,165.39</u>	
Total saldo en bancos	US\$	<u><u>2,507,336.42</u></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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- (b) Es la cuenta destinada para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.
- (c) Son las cuentas destinadas para recibir fondos provenientes de la operación, alquileres, ventas y cualquier otro tipo de ingreso relacionado con la operación de El Encuentro La Libertad.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar, según detalle:

Originador (a)	US\$	20,753.22
Tenedores de valores (b)		2,000,000.00
Clientes (c)		43,518.10
Anticipos a proveedores(d)		57,087.21
Otras cuentas por cobrar (e)		17.00
Retención IVA por cobrar (e)		1,879.64
Total cuentas por cobrar	US\$	<u>2,123,255.17</u>

- (a)Corresponde a documentos por cobrar a Originador por pago de clientes respecto a cesiones de contratos de arrendamiento a favor del FTIRTEELL.
- (b) Corresponde a pago de anticipo de dividendos a los Tenedores de Valores.
- (c)Corresponde a las cuentas por cobrar a clientes del FTIRTEELL por concepto de arrendamiento de locales, cuota CAM, servicio de energía eléctrica y agua potable, etc.
- (d)Corresponde al 70% de anticipo a proveedor INTERGRES, S.A. de C.V., por compra de mobiliario para el proyecto LOFT Sunset View El Encuentro La Libertad.
- (e)Corresponde a documentos de retención de IVA a nombre del Fondo pendientes de recibir.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar, según detalle siguiente:

- (a) Importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamientos del FTIRTEELL:

Hasta 1 año	US\$	1,291,058.82
Entre 1 y 5 años		5,769,617.20
Más de 5 años		3,197,163.38
	US\$	10,257,839.40

- (b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados:

Los locales se entregan sin divisiones, con la excepción del espacio del servicio sanitario incluido en el metraje. Los elementos constitutivos de la fachada del espacio comercial, incluyendo, pero no limitado a rotulación, instalaciones o líneas especiales para equipos informáticos y similares, si bien, son por cuenta del arrendatario, sin embargo, deberá cumplir con el diseño y especificaciones técnicas aprobadas por la arrendante.

- (c) Los acuerdos de arrendamientos suscritos contienen, pero se limitan a la siguiente información:

- Plazo y forma del contrato de arrendamiento.
- Precio y forma de pago de los cánones de arrendamiento.
- Precio y forma de pago de cargo de mantenimiento de áreas comunes.
- Destino y nombre comercial del inmueble.
- Responsabilidades del arrendante y arrendatario.
- Cláusula de prevención de lavado de dinero.
- Bienes de uso común en el centro comercial.

Al 31 de diciembre de 2024, los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTEELL ascienden a US\$1,802,072.11.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (7) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta impuestos a favor, por retenciones de IVA realizadas al Fondo por US\$411.78.

Nota (8) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presenta gastos pagados por anticipado por servicios.

Nota (9) Activo titularizado

a) Activo inicial

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de 1 inmueble ubicado en Porción Segregada de la Porción número uno - Casa Loma, forma parte de la Hacienda Santa Emilia, La Libertad, con una extensión superficial de 21,049.54 metros cuadrados, cuyas descripciones técnicas constan en el Contrato de Permuta suscrito. El Proyecto El Encuentro La Libertad comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

El activo titularizado (terreno) fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, el 6 de mayo de 2024, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta a título oneroso, el valor del Inmueble permutados es de US\$2,905,000.00; por medio de dicho contrato el originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. realizo 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 El Encuentro La Libertad, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por valor nominal de US\$2,905,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 14 de junio de 2024, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

El proyecto de construcción desarrollado en el Inmueble permutado cuenta con los permisos, diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos, los cuales fueron gestionados por el Originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y ascienden a un monto de US\$ 317,483.81 que fueron reintegrados al Originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización el 14 de junio de 2024 mediante la entrega de 316 títulos de Participación por valor nominal de US\$316,000.00, que comprenden US\$208,000.00 por diseños y planos y US\$108,000.00 por permisos, más un complemento en efectivo por US\$1,483.81.

Los activos en titularización se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de largo plazo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

b) Activos acumulados

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos titularizados, es el siguiente:

Bienes inmuebles por construirse			
Terrenos		US\$	2,905,000.00
Construcciones en proceso			14,145,038.75
Diseños y planos	US\$	246,643.95	
Permisos		359,934.56	
Costos registrales		13,182.42	
Costos financiamiento del proyecto		853,058.62	
Papelería y otros varios		57.96	
Servicios de auditoría		3,266.98	
Comisiones bancarias		84,389.25	
Preliminares y varios		1,040,792.84	
Impuestos, tasas y servicios municipales		36,619.94	
Seguros y fianzas		76,237.28	
Honorarios legales		15,234.44	
Construcción		10,154,879.61	
Costos personal administrativo		417,376.04	
Mercadeo y comercialización		728,946.18	
Costos apartamentos		114,418.68	
Total activos en titularización		US\$	<u>17,050,038.75</u>

Al 31 de diciembre 2024, el Fondo de Titularización no presentó ajustes por valorización del inmueble.

c) 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 El Encuentro La Libertad por un monto fijo de hasta US\$9,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0011-2024, el 21 de mayo de 2024, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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 El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse FTIRTEELL".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTEELL y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación del Originador: Bambú Lourdes, 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 FTIRTEELL: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es "VTRTEELL".
- Naturaleza del valor: 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 FTIRTEELL, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Monto de la emisión:
 1. Monto Fijo: Hasta US\$9,000,000.00.
 1. Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras; b) Condiciones precedentes: Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del contrato de titularización denominada "Otras etapas, ampliaciones o mejoras". 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.
- El Fondo de Titularización emitió 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.
- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Redención de los valores: A partir del octavo año y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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 15 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.

- 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. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto El Encuentro La Libertad para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Al 31 de diciembre de 2024, se ha colocado un monto de US\$3,396,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$208,000.00.
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de US\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00;
- Plazo de la serie: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie B

- Monto de la serie: US\$108,000.00
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de US\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00;

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Plazo de la serie: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

- Monto de la serie: US\$2,905,000.00
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de US\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.
- Plazo de la serie: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

- Monto de la serie: US\$175,000.00
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de US\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Plazo de la serie: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Nota (10) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados.

Nota (11) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (12) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTEELL emitidos con cargo al Fondo FTIRTEELL cuenta con una clasificación de riesgo “nivel dos” con perspectiva estable, otorgada por la Clasificadora de Riesgo Zumma Ratings, S.A. de C.V.

La clasificación “nivel dos” hace referencia 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 de Riesgo y establecidas de acuerdo con lo estipulado artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (13) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. por US\$1,143,864.84, correspondientes a pagos realizados por cuenta del Fondo, la cancelación se realizará de acuerdo a las disponibilidades de efectivo del Fondo de Titularización.

Nota (14) Estimaciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta las siguientes estimaciones:

Comisiones por pagar		US\$	26.55
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$	<u>26.55</u>	
Honorarios profesionales por pagar			11,280.00
Servicios de representación de los tenedores de valores	US\$	10,000.00	
Otros honorarios profesionales		<u>1,280.00</u>	
Otras cuentas por pagar			396,323.59
Servicios de publicidad	US\$	201.14	
Depósitos pendientes de aplicar		19,389.26	
Reservas por compra de locales		297,248.75	
Reservas por compra de apartamentos		<u>79,484.44</u>	
Total estimaciones			US\$ <u>407,630.14</u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (15) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta cuentas por pagar retenciones a proveedores por US\$252,734.41.

Nota (16) Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización posee depósitos en garantía a largo plazo por US\$64,397.45.

Nota (17) Impuestos sobre la renta 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 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización posee obligaciones tributarias impuesto sobre la renta por US\$186.16, correspondiente a retenciones por servicios profesionales prestados al Fondo, además posee retenciones por pago de anticipo de dividendos por US\$100,000.00.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización posee ingresos diferidos, según detalle:

Primera cuota canon (a)	US\$	10,467.11
Arras (b)		5,577,737.38
Anticipo al precio de venta (c)		439,070.05
	US\$	<u>6,027,274.54</u>

(a) Corresponde a la primera cuota canon que el arrendatario se obliga a entregar al momento de firma de contrato de arrendamiento.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- (b) Las arras, corresponden a valores no reembolsables para el promitente comprador, hasta la firma del contrato de compraventa de locales.
- (c) Corresponde a abonos del 85% del precio de venta de locales recibidos de promitentes compradores de locales.

Nota (19) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción del Centro Comercial El Encuentro La Libertad, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores para adquirir préstamo con Banco de América Central, S.A., el cual fue formalizado mediante contrato de apertura de crédito no rotativo con garantía hipotecaria en fecha 30 de agosto de 2024, las condiciones del financiamiento adquirido fueron las siguientes:

Monto:	US\$11,428,131.00
Plazo del préstamo:	15 años, incluye 1 año de periodo de gracia
Tasa de interés nominal:	7.75%
Forma de pago:	Durante el periodo de gracia se pagarán únicamente los intereses mensuales sobre saldos. A partir del décimo tercer mes, mediante 101 cuotas mensuales de capital e intereses por US\$111,674.00 y una última por el saldo pendiente a la fecha de vencimiento del crédito.

Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de US\$15,237,508.00 para el plazo de 20 años, constituida el 30 de agosto de 2024, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, a favor de Banco de América Central, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, servicios y demás anexos del inmueble gravado, así como sus mejoras presentes y futuras. Adicionalmente fueron cedidos los beneficios de póliza de seguro todo riesgo por US\$12,270,392.31 a favor del Banco Acreedor.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco de América Central, S.A., según el detalle siguiente:

Intereses por pagar	US\$	60,601.48
Capital a corto plazo		145,269.57
Capital a largo plazo		9,723,536.27
Total de obligaciones por préstamo bancario	US\$	9,929,407.32

Al 31 de diciembre de 2024, el monto del crédito otorgado al Fondo, ha sido desembolsado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización, ha capitalizado costos por intereses generados del préstamo con Banco de América Central, S.A. por un monto que asciende a US\$219,937.12.

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 El Encuentro La Libertad 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Al 31 de diciembre de 2024, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados fueron los siguientes:

	<u>2024</u>
Cantidad de títulos de participación	3,396
Valor nominal	US\$1,000.00
Monto de participaciones en el patrimonio	US\$3,396,000.00

El valor de los títulos 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.

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 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización ha generado excedentes del ejercicio por monto de US\$347,387.96.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (22) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2024, no se han realizado cambios contables.

Nota (23) 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:

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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.

- 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 (24) 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:

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Riesgo legal

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.

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). Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

Pese a que es un riesgo asumido por el inversionista, la sociedad Titularizadora 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Riesgo por cambios en las estimaciones del proyecto

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

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

Este riesgo se minimiza con 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 operativa o post - construcción del proyecto.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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. 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.

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 del estudio 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Riesgo asociado 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.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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, alquiler y/o venta 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 de los planos, en el desarrollo del proyecto

Es el 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

El 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 implica.

Riesgos de contracción en la demanda inmobiliaria

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

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.

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto. Dichos riesgos se mitigan a través de 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 o títulos de deuda 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo que asume 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 a el 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 Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes, como parte de su cultura de prevención de riesgos.

Riesgo reputacional

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

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.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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 (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por el período terminado al 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

		<u>2024</u>
Cargos por comisiones	US\$	88,561.90
Pagos realizados por cuenta del Fondo		<u>17,434.78</u>
Total	US\$	<u>105,996.68</u>

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

Respecto a las transacciones con el originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTEELL en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en nota 20.

Nota (26) Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2024, los otros gastos por US\$353.15 corresponden a comisiones bancarias.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (27) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta ingresos por arrendamientos según detalle:

	<u>2024</u>
Ingresos por mantenimiento de áreas comunes	US\$ 111,781.07
Ingresos por servicios	20,278.63
Ingresos por arrendamientos	338,276.70
Ingresos por arrendamientos para mercadeo o publicidad	<u>12,186.49</u>
Total	<u>US\$ 482,522.89</u>

Nota (28) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre de 2024, 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 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee ganancias no realizadas.

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.

Nota (29) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (30) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Nota (31) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (32) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2024, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	<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.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTEELL, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTEELL.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los inmuebles titularizados.
3.	Contrato de cesión de derechos suscrito por Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTEELL, 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 El Encuentro La Libertad y cesión de los derechos de dominio de los permisos gestionados y tramitados para el inicio de la construcción del Proyecto.	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 24 de enero de 2024; dicho plazo podrá ser prorrogado automáticamente.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
5.	Servicios de auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	Servicios de auditoría externa prestados al FTIRTEELL para el ejercicio impositivo 2024.
6.	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización.	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.
7	Contrato de comisión suscrito por Bambú Lourdes y Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se faculta a Bambú Lourdes como comisionista para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo FTIRTEELL actividades administrativas y técnicas para la gestión de obra gris, gestión de equipamiento y acabados y comercialización, entre otras para la operación del Proyecto El Encuentro La Libertad y sus ampliaciones.	El plazo del contrato es de 12 meses renovable automáticamente, contado a partir de la fecha de suscripción (4/10/2024).

Nota (33) 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 la Superintendencia del Sistema Financiero:

- a) 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- b) 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.
- c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedad de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la NCF-06 especifica que el valor razonable del inmueble debe ser establecido con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.
- d) 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.

Nota (34) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de la Tenencia de Valores de Titularización

La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	3,396	US\$ 3,396,000.00

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Al 31 de diciembre de 2024, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.

b) Aprobación Ley Bitcoin

Según Decreto Ejecutivo N° 57 de la Asamblea Legislativa de fecha 8 de junio de 2021, fue aprobada la Ley Bitcoin en El Salvador que tiene por objeto la regulación del Bitcoin como moneda de curso legal. El Banco Central de Reserva y la Superintendencia del Sistema Financiero, emitieron la Normativa correspondiente dentro del período de 90 días después de su publicación en el Diario Oficial. Dicha Ley entró en vigencia a partir de septiembre 2021. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha realizado operaciones en Bitcoins.