

INFORME ANUAL FTIRTIZ 01

(Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025)



Elaborado en marzo 2026

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	6
V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido	7
VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	8
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.....	20
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	23
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	24
XII. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	25
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles ...	26
XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	27
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2025	28

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 Izalco Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTIZ UNO”.
Objeto:	El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno – FTIRTIZ UNO – se integrará con los Inmuebles a adquirir en propiedad y a título oneroso para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno. La naturaleza del activo a titularizar es inmueble por construir valuados según el método de costo en US\$3,565,000.00. Por todo lo anterior, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.
Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.

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

Junta Directiva de la Titularizadora Período 2022-2025 ¹	
<u>Propietarios:</u>	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	(Vacante) ²
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
<u>Suplentes:</u>	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
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, extendida el día 13 de febrero de 2025 por la Secretaría de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciada Ludina Adriana Navas Flores, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veinticinco, en la que se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2025.

² En virtud del sensible fallecimiento del Doctor Enrique Borgo Bustamante en agosto 2025, la plaza de Director que ocupaba en la Junta Directiva se mantiene vacante hasta que se realice el correspondiente llamamiento conforme al pacto social.

III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

Ricorp Titularizadora, S.A. entidad responsable de la administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, con gran satisfacción se presenta el Informe anual 2025 de dicho Fondo de Titularización.

Durante el año 2025, Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V., inició un nuevo proyecto inmobiliario denominado “Torres Floreli”, a construirse sobre los siguientes inmuebles: i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO – CERO CERO CERO CERO

CERO, ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO,

y iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO.

Para financiar el mismo se llevó a cabo el proceso de titularización por un monto de hasta USD\$15,000,000.00 respaldado por el patrimonio de dicho Fondo de Titularización. Se integró con los Inmuebles que fueron adquiridos a título oneroso para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno. La naturaleza del activo a titularizar es inmueble por construir valuados según el método de costo en US\$3,565,000.00. Por todo lo anterior, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a

realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Al cierre del año 2025 el proyecto se encuentra aún en construcción presentando un avance significativo del 21%.

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.

Adicionalmente destacamos que a la fecha el Fondo de Titularización cuenta con dos créditos:

1. El primero por un plazo de veinticuatro meses por un monto de \$12,780,274.00 destinado para el Desarrollo del Proyecto Floreli, consistente en construcción de una torre de 12 niveles de apartamentos residenciales.
2. El segundo por veinticuatro meses por un monto de \$1,851,000.00 destinado al financiamiento de compra de terreno.

En ambos casos, el Banco Acreedor es Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima.

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 2025 se llevaron a cabo las sesiones de Junta General de Tenedores requeridas.

Durante el año 2026 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 los apartamentos que ya cuentan con contratos de promesa de venta 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 2025, se celebraron las siguientes Juntas Generales de Tenedores:

Tipo de sesión	Fecha de sesión
Extraordinaria	17 de septiembre de 2025

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

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTIZ UNO”.
Denominación del Originador:	Desarrolladora Rennes, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar “Desarrolladora Rennes” o “el Originador”.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, cuya abreviación es “VTRTIZ UNO”.
Asiento registral	EM-0014-2025
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 Izalco Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	Monto fijo: Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus 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. 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 Izalco Uno 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 venta de los apartamentos 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 comercialización no ocurran como se ha estimado.

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

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 Uno adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción y comercialización de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de los apartamentos o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que

corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

Además, como parte de sus procedimientos operativos, la Titularizadora se encargará de supervisar y llevar el control de los ingresos y gastos vinculados al proyecto, tanto en la fase de construcción y la comercialización de los apartamentos, 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 post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén contruidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades 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.

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, es decir, una vez los apartamentos estén contruidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades 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.

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.

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, es decir, una vez los apartamentos estén contruidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

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.

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, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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.

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 Uno adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción u operación de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

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 para la venta de los apartamentos, 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.

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 vender los apartamentos debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para 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 la venta de los apartamentos construidos dentro de los inmuebles del Fondo de Titularización.

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

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

En este momento, este riesgo no es aplicable al Fondo de Titularización, ya que está destinado a construir una planta fotovoltaica en un terreno, en el cual aún no existen inmuebles construidos que puedan deteriorarse o requerir adecuaciones o ampliaciones.

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

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios de venta proyectados para los apartamentos de la torre en construcción difieran significativamente de los valores estimados inicialmente, ya sea por condiciones del mercado inmobiliario, cambios en la oferta y demanda, comportamiento de los compradores, o factores económicos generales como inflación o variaciones en las tasas de interés. En el contexto de un Fondo de Titularización de Inmuebles, esta variación puede afectar directamente la capacidad del proyecto para generar los flujos de efectivo esperados y cumplir con los pagos comprometidos a los inversionistas del fondo, impactando negativamente el valor de los activos titularizados y la rentabilidad esperada del proyecto. Por tanto, las variaciones en los precios, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja y un alza en los ingresos y egresos del proyecto, respectivamente.

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 clientes. 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 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.

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 Uno adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción u operación de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

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 Comercializador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes, como parte de su cultura de prevención de riesgos.

Riesgo Reputacional

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

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 para la venta de los apartamentos en el proyecto.

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

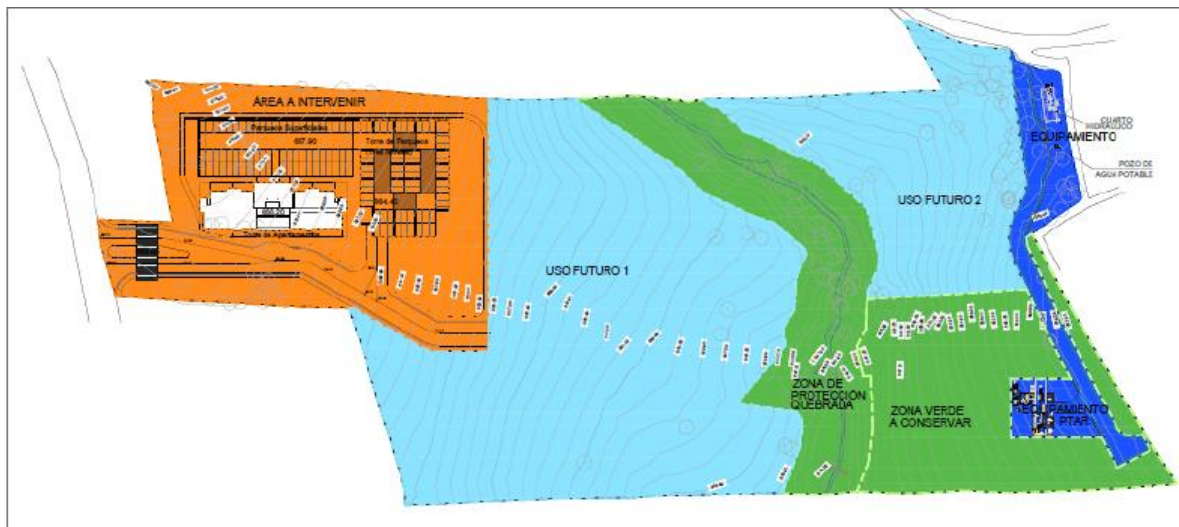


De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con tres inmuebles para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación.

Los Inmuebles a adquirir son los siguientes: i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO – CERO CERO CERO CERO CERO, ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO, y iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; todos inscritos a favor de DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del prospecto.

De conformidad a la resolución del permiso del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), las Torres se desarrollarán por etapas, siendo que inicialmente se ha gestionado el permiso de dicha institución para una Torre y posteriormente, cuando se inicie la construcción del resto, se solicitará la respectiva permisología aplicable:



Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en los Inmuebles comprende el desarrollo de un complejo de apartamentos denominado “Torres Floreli”.

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

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles, NDMC-20, se desglosan las características del inmueble a desarrollar:

Ubicación	Cantón las Dispensas San José Villanueva, La Libertad.		
Espacios y estructuras que lo compondrán	6 ELEVADORES, 3 NIVELES DE PARQUEO, 3 TORRES, AMENIDADES, HABITACIONES, SENDEROS VERDES, PARQUEO VISITAS, RECIBIDOR, CISTERNA DE AGUA POTABLE Y SCI, CISTERNA DE DETENCIÓN DE AGUA LLUVIA, SEGURIDAD Y CCTV, SISTEMA CONTRA INCENDIOS, SHUTTLE DE BASURA, PLANTA DE EMERGENCIA, CONTROL DE ACCESO.		
Área total del terreno	Área de terreno: 48,080.37 m2 – 68,793.39 vrs2.		
Área total a construirse	Las áreas totales a construirse se detallan de la siguiente manera por etapa:		
	ETAPA 1	22,769.70	m2
	TORRE 1	17,296.29	m2
	Edificio de Apartamentos	10,383.11	m2
	Área vendible	8,500.32	m2
	Área común	1,882.79	m2
	Edificio de estacionamientos	5,636.80	m2
	Parqueo Superficial	1,276.38	m2
	URBANIZACIÓN	5,473.41	m2
	Caseta de Ingreso	193.29	m2
	Administración	55.44	m2
	Calle de ingreso frente al edificio	3,130.27	m2
	Planta de tratamiento	625.47	m2
	Estación de bombeo	216.41	m2
	Calle de ingreso a planta de tratamiento	1,252.53	m2
	ETAPA 2	19,624.06	m2
	TORRE 2	17,445.60	m2
Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2	
Área vendible	8,370.54	m2	
Área común	2,030.89	m2	
Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2	
Parqueo Superficial	1,276.38	m2	

	<table><tr><td>URBANIZACIÓN</td><td>2,178.46</td><td>m2</td></tr><tr><td>Calle de ingreso frente al edificio</td><td>2,178.46</td><td>m2</td></tr><tr><td>ETAPA 3</td><td>17,445.60</td><td>m2</td></tr><tr><td>TORRE 3</td><td>17,445.60</td><td>m2</td></tr><tr><td>Edificio de Apartamentos</td><td>10,401.43</td><td>m2</td></tr><tr><td> Área vendible</td><td>8,370.54</td><td>m2</td></tr><tr><td> Área común</td><td>2,030.89</td><td>m2</td></tr><tr><td>Edificio de estacionamientos</td><td>5,767.79</td><td>m2</td></tr><tr><td>Parqueo Superficial</td><td>1,276.38</td><td>m2</td></tr></table>	URBANIZACIÓN	2,178.46	m2	Calle de ingreso frente al edificio	2,178.46	m2	ETAPA 3	17,445.60	m2	TORRE 3	17,445.60	m2	Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2	Área vendible	8,370.54	m2	Área común	2,030.89	m2	Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2	Parqueo Superficial	1,276.38	m2																					
URBANIZACIÓN	2,178.46	m2																																															
Calle de ingreso frente al edificio	2,178.46	m2																																															
ETAPA 3	17,445.60	m2																																															
TORRE 3	17,445.60	m2																																															
Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2																																															
Área vendible	8,370.54	m2																																															
Área común	2,030.89	m2																																															
Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2																																															
Parqueo Superficial	1,276.38	m2																																															
Número de niveles a construirse	12 niveles																																																
Descripción de zonas verdes	Parques y senderos con árboles al aire libre. Vegetación de la zona.																																																
Amenidades	Terraza, Gimnasio, Salón de Juegos, Co-Work, casa club, cancha de fútbol, senderos, juegos al aire libre, parque.																																																
Distribución y áreas a desarrollarse	Zona residencial de 3 torres, zonas de amenidades y zonas de parqueos.																																																
	<table><tr><td>ETAPA 1</td><td>22,769.70</td><td>m2</td></tr><tr><td>TORRE 1</td><td>17,296.29</td><td>m2</td></tr><tr><td>Edificio de Apartamentos</td><td>10,383.11</td><td>m2</td></tr><tr><td> Área vendible</td><td>8,500.32</td><td>m2</td></tr><tr><td> Área común</td><td>1,882.79</td><td>m2</td></tr><tr><td>Edificio de estacionamientos</td><td>5,636.80</td><td>m2</td></tr><tr><td>Parqueo Superficial</td><td>1,276.38</td><td>m2</td></tr><tr><td>URBANIZACIÓN</td><td>5,473.41</td><td>m2</td></tr><tr><td>Caseta de Ingreso</td><td>193.29</td><td>m2</td></tr><tr><td>Administración</td><td>55.44</td><td>m2</td></tr><tr><td>Calle de ingreso frente al edificio</td><td>3,130.27</td><td>m2</td></tr><tr><td>Planta de tratamiento</td><td>625.47</td><td>m2</td></tr><tr><td>Estación de bombeo</td><td>216.41</td><td>m2</td></tr><tr><td>Calle de ingreso a planta de tratamiento</td><td>1,252.53</td><td>m2</td></tr><tr><td>ETAPA 2</td><td>19,624.06</td><td>m2</td></tr><tr><td>TORRE 2</td><td>17,445.60</td><td>m2</td></tr></table>	ETAPA 1	22,769.70	m2	TORRE 1	17,296.29	m2	Edificio de Apartamentos	10,383.11	m2	Área vendible	8,500.32	m2	Área común	1,882.79	m2	Edificio de estacionamientos	5,636.80	m2	Parqueo Superficial	1,276.38	m2	URBANIZACIÓN	5,473.41	m2	Caseta de Ingreso	193.29	m2	Administración	55.44	m2	Calle de ingreso frente al edificio	3,130.27	m2	Planta de tratamiento	625.47	m2	Estación de bombeo	216.41	m2	Calle de ingreso a planta de tratamiento	1,252.53	m2	ETAPA 2	19,624.06	m2	TORRE 2	17,445.60	m2
ETAPA 1	22,769.70	m2																																															
TORRE 1	17,296.29	m2																																															
Edificio de Apartamentos	10,383.11	m2																																															
Área vendible	8,500.32	m2																																															
Área común	1,882.79	m2																																															
Edificio de estacionamientos	5,636.80	m2																																															
Parqueo Superficial	1,276.38	m2																																															
URBANIZACIÓN	5,473.41	m2																																															
Caseta de Ingreso	193.29	m2																																															
Administración	55.44	m2																																															
Calle de ingreso frente al edificio	3,130.27	m2																																															
Planta de tratamiento	625.47	m2																																															
Estación de bombeo	216.41	m2																																															
Calle de ingreso a planta de tratamiento	1,252.53	m2																																															
ETAPA 2	19,624.06	m2																																															
TORRE 2	17,445.60	m2																																															

	Edificio de Apartamentos Área vendible Área común Edificio de estacionamientos Parqueo Superficial	10,401.43 8,370.54 2,030.89 5,767.79 1,276.38	m2 m2 m2 m2 m2
	URBANIZACIÓN	2,178.46	m2
	Calle de ingreso frente al edificio	2,178.46	m2
	ETAPA 3	17,445.60	m2
	TORRE 3	17,445.60	m2
	Edificio de Apartamentos Área vendible Área común Edificio de estacionamientos Parqueo Superficial	10,401.43 8,370.54 2,030.89 5,767.79 1,276.38	m2 m2 m2 m2 m2
Cantidad de plazas de parqueo	714 estacionamientos distribuidos en 426 apartamentos		
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	El sistema de fundaciones será zapatas corridas fundidas in situ para edificio y zapatas aisladas para el parqueo. La estructura de apartamentos está planeada sea sistema de muros, los diafragmas se considera losas solidas fundidas en sitio; el parqueo será de marcos especiales de concreto reforzado, con losas fundidas en sitio de igual manera. El sistema de protecciones perimetrales será en colindancia por medio de muros enclavados permanentes.		
Sistema antisísmico implementado	La estructura se analizó construyendo un modelo tridimensional con el programa ETABS V21.2.0 la consideración de la carga sísmica se utilizó metodología de análisis modal con respuesta de acuerdo a la norma ASCE 7-16.		
Tecnología en eficiencia energética utilizada	N/A		
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Se inicia proceso de construcción de Etapa 1 aproximadamente en septiembre 2025.		
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Se trabajará en 3 etapas, con una duración estimada de 18 meses por cada etapa de acuerdo al siguiente detalle: ➤ Etapa 1 inicia aprox. en septiembre 2025, terminando aprox. en julio 2026 para iniciar entregas en agosto 2026.		

	➤ Etapa 2 inicia aprox. 12 meses después de iniciada la Etapa 1, terminando aprox. en octubre 2027 para iniciar entregas en noviembre 2027. ➤ Etapa 3 inicia aprox. 3 meses después de iniciada la Etapa 2, terminando aprox. en abril 2028 para iniciar entregas en mayo 2028.
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Cuando la obra se esté ejecutando se tendrá un laboratorio de suelos y calidad de materiales cuya función es velar que todo los procesos cumplan con las especificaciones brindadas por los especialistas(estructurista, hidráulico, eléctrico), deberán cumplir con espesores de suelo bajo la cimentación, materiales pétreos, esfuerzos del acero, resistencia del concreto, bloques; así mismo el proyecto contara con personal idóneo para controlar el proceso constructivo por medio de cuadrilla topográfica para velar con alineamientos y niveles, supervisores de obra civil, supervisores obra eléctrica entre otros.

IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

Al 31 de diciembre de 2025, en miles de dólares, el detalle de los activos titularizados del FTIRTIZ1, es el siguiente:

Terrenos	US\$ 3,565,000.00
Construcciones en proceso	<u>4,378,454.44</u>
Total	US\$ <u>7,943,454.44</u>

X. 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 FTIRTIZ UNO, el valor del título de participación (como referencia para el valor de mercado) durante el 2025 ha sido el siguiente:

Mes	Valor del Título de Participación
Enero	No aplica
Febrero	No aplica
Marzo	No aplica
Abril	No aplica
Mayo	No aplica
Junio	No aplica
Julio	No aplica
Agosto	No aplica
Septiembre	\$1,000.00
Octubre	\$1,000.00
Diciembre	\$1,000.00
Noviembre	\$1,000.00

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.

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

Para llevar a cabo la de construcción del proyecto, el Fondo de Titularización contará con los siguientes recursos:

Fuente	Monto \$	Porcentaje de Participación
Inversionistas - Serie A (Planos & Diseños)	\$343,000.00	0.54%
Inversionistas - Serie B (Permisos)	\$215,000.00	0.34%
Inversionistas - Series en Efectivo	\$8,092,000.00	12.64%
Banco Financista	\$37,000,000.00	57.81%
Flujos Internos (Reservas y Primas & Utilidades)	\$18,350,000.00	28.67%
Total de Fondos	\$64,000,000.00	100.00%

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

ZUMMARATINGS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO UNO.

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 29 de octubre de 2025

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTIZ 1 (VTRTIZ 1).	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 Izalco Uno (FTIRTIZ 1).
Originador:	Desarrolladora Rennes, 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 Izalco Uno (VTRTIZ 1).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US\$15,000,000.00.
Fecha de la Emisión:	Al 30 de junio de 2025, no se ha realizado la emisión del primer tramo.
Monto Colocado:	Al 30 de junio de 2025, no se ha realizado la emisión del primer tramo.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

-----MM US\$ al 30.06.25-----		
Activos: --	Utilidad: --	Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTIZ 1 (VTRTIZ 1) → Nivel 2.sv (20.06.25).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que ha sido adquirido por el Fondo de Titularización, los estados financieros no auditados al 31 de agosto de 2025 del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó mantener la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (VTRTIZ 1), con base en el análisis realizado en el desempeño proyectado del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1).

ii) el nivel de endeudamiento inicial del FTIRTIZ 1, aspecto inherente en el desarrollo de proyectos, y iii) las variables de mercado que pueden afectar el precio del m² de construcción (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros). El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

Un aspecto que se ha valorado es que en la política de dis-

XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

Durante el año 2025, se informó los siguientes hechos relevantes:

Fecha	Hecho Relevante	Descripción
03 de noviembre de 2025	Actualización de clasificaciones de riesgo a cierre de junio 2025	El día viernes 31 de octubre se recibió el último de los informes de clasificación de riesgo emitidos por las sociedades clasificadoras de las emisiones con cargo a los Fondos de Titularización que administra Ricorp Titularizadora, S.A. al cierre de junio de 2025.
04 de noviembre de 2025	Designación inicial del Representante de los Tenedores	Se informa como hecho relevante que ya es de conocimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores y del Representante de Tenedores que se ha designado inicialmente como Representante de los Tenedores de Valores a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa para los Fondos de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora: 4. Izalco Uno
04 de noviembre de 2025	Contratación del Auditor Externo	Se informa como hecho relevante que ya es de conocimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores y del Representante de Tenedores que se ha contratado como Auditor Externo inicial para los Fondos de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora a las siguientes firmas: 4. Para el FTIRTIZ 1 - Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V. correspondiente al periodo de 2025
04 de noviembre de 2025	Suscripción del contrato de titularización	Se informa como hecho relevante que ya es de conocimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores y del Representante de Tenedores que se suscribió el Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1).
8 de diciembre de 2025	Avance de Obras del proyecto en construcción FTIRTIZ 1 - Noviembre	Al cierre del mes de noviembre del año 2025, el proyecto desarrollado por el FTIRTIZ 1 cuenta con un avance de obra general del 16%
09 de enero de 2026	Avance de Obras del proyecto en construcción FTIRTIZ 1	Al cierre del mes de diciembre del año 2025, el proyecto desarrollado por el FTIRTIZ 1 cuenta con un avance de obra general del 21%

XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2025



Russell Bedford
Taking you further

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

(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 2025

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



Russell Bedford
Taking you further

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

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

Tabla del Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General del Fondo

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo

Notas a los Estados Financieros



Russell Bedford
Taking you further

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

Accounting - Audit - Tax - Financial Consulting

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

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

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 Izalco Uno:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, 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 2025 y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2025, 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 Izalco Uno, al 31 de diciembre de 2025, así como sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador (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 describe 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 NCF-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.

Cuestiones (asuntos) claves de la auditoría

Las cuestiones (o asuntos) claves de la auditoría son aquellas que, según el juicio profesional del auditor, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

1. Activos en Titularización

Asunto o aspecto clave identificado

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta activos en titularización por un saldo de US\$7,943,454.44 que incluyen terrenos y construcciones en proceso. El financiamiento para la construcción del inmueble fue obtenido mediante la colocación de emisión de Valores de Titularización (títulos de participación) por US\$2,654,000.00 al 31 de diciembre de 2025. (véase notas 9 y 20 a los estados financieros), los cuales son importantes para los estados financieros.

Como se abordó el asunto en la auditoría

Para satisfacernos de la razonabilidad de estos saldos y lograr nuestra conclusión general sobre los estados financieros, nuestro alcance de auditoría incluyó, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Realizamos una evaluación general de la política contable interna autorizada para el reconocimiento, medición, valuación y presentación de los activos en titularización, que garantiza el cumplimiento conforme a NCF-06 Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos y la NDMC-20 Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
- Inspeccionamos el contrato de Compraventa a título oneroso y escritura de cesión de derechos patrimoniales sobre permisos, diseños y planos arquitectónicos del Proyecto Torres Floreli.
- Para la medición de los activos en titularización al cierre del ejercicio verificamos el informe más reciente del perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, la metodología utilizada, y el valor determinado.



- Efectuamos pruebas selectivas para verificar el cumplimiento del reconocimiento de costos relacionadas a las construcciones en proceso, conforme a NCF-06 Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos, se tomó de base los asuntos de cumplimiento para registro contable, así como lo dispuestos en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Verificamos Actas de Tenedores y verificamos en el registro bursátil la emisión de los títulos emitidos.

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 en El Salvador que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-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.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fondo, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



Luis Alfredo Cornejo Martínez
Socio
Registro N° 2227



San Salvador, 31 de enero de 2026.

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

(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 2025

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2025</u>
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Bancos (nota 4)	US\$	158,486.07
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		973,049.12
Activos en titularización (nota 9)		<u>7,943,454.44</u>
Total del activo	US\$	<u>9,074,989.63</u>
 <u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 11)	US\$	6,420,556.64
Comisiones por pagar (nota 13)		32.99
Impuestos y retenciones por pagar (nota 17)		<u>400.00</u>
Total del pasivo		<u>6,420,989.63</u>
 <u>Patrimonio</u>		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 20)		<u>2,654,000.00</u>
Total del patrimonio		<u>2,654,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>9,074,989.63</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

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

(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 14 de agosto al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2025</u>
Flujos de efectivo provenientes en actividades de operación:		
Resultado del período	US\$	0.00
Ajustes para conciliar el resultado del período con el efectivo provisto por actividades de operación:		
Aumento en cuentas y documentos por cobrar		(973,049.12)
Aumento en activos de titularización		(7,385,454.44)
Aumento en documentos por pagar		6,420,556.64
Aumento en comisiones por pagar		32.99
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		<u>400.00</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(1,937,513.93)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios		<u>2,096,000.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>2,096,000.00</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		158,486.07
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>0.00</u>
Efectivo y equivalentes al final del período (nota 4)	US\$	<u><u>158,486.07</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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 2025

(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 Izalco Uno, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 12 de agosto de 2025, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por un monto fijo de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-18/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0014-2025, el 03 de septiembre de 2025. Resolución del Comité de Emisiones CE-11/2025, de fecha 4 de septiembre de 2025, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Del Fondo de Titularización

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

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

Principales actividades del Fondo de Titularización

El Proyecto Torres Floreli comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos, una vez finalizadas serán comercializadas y se venderán. Dentro de las características generales del complejo de apartamentos "Torres Floreli" se tienen, que consistirá en 3 torres, cada una con 140 apartamentos, haciendo un total de 420 apartamentos a construirse, con amenidades por torre que consisten en Terraza, Gym, Salón de Juegos, Co Work, Lobby, y otras amenidades compartidas.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Como parte de las actividades de administración del Fondo de Titularización, se lleva el control del cumplimiento de las diferentes cláusulas contractuales, así como aspectos regulatorios y contables requeridos en las diferentes disposiciones legales y normativas, además, se administra el cumplimiento de obligaciones económicas adquiridas por el FTIRTIZ 1.

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

Principales eventos históricos

El activo titularizado (inmuebles) fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, en fecha 14 de agosto de 2025, mediante el otorgamiento de contrato de Compraventa a título oneroso.

Los valores de titularización – títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTIZ 1 que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 10 de septiembre de 2025.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

Se ha iniciado con el proceso de construcción del Proyecto Torres Floreli, el cual al cierre de diciembre 2025 se encuentra con un avance del 21%.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en los Inmuebles comprende el desarrollo de complejo de apartamentos denominado "Floreli", mediante la construcción y comercialización de torres de apartamentos.

Al cierre de diciembre 2025, el 86% de la Torre 1 ya se encuentra reservado, de la Torre 2 un 20% y de la Torre 3 aún no se ha iniciado el proceso de comercialización.

De la Sociedad Titularizadora

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Nota (2) Principales Políticas Contables Aplicadas

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, reflejan la aplicación de las 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 Fondo de Titularización. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios Contables utilizados

3.1 Periodo Contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El ejercicio 2025 inició el 14 de agosto de 2025, fecha en la que, mediante Contrato de compraventa a título oneroso fue transferido el activo titularizado al 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2025, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. El Estado de Determinación de Excedentes del Fondo no se presenta dado que, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones relacionadas con cuentas de resultados.

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

3.3 Bases de Medición

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

3.4 Moneda de Medición y Presentación de los Estados Financieros

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001; el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ₡8.75 por US\$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
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

3.7 Efectivo y Equivalentes

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

3.8 Activo Titularizado

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

El proyecto Torres Floreli a llevar a cabo en los inmuebles comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos para su comercialización.

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

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

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

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

3.9 Estimaciones

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

3.10 Otros activos corrientes

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

3.11 Impuesto sobre la Renta

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

3.12 Derechos sobre Excedentes de Patrimonios Separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen, es decir cuando obtengan excedentes de otros Fondos de Titularización. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos Diferidos

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

3.14 Flujos de Efectivo

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

3.15 Ingresos de Operación

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

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

3.16 Gastos de Colocación

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

3.17 Gastos de Administración, Operación y Financieros

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

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

3.18 Política de Distribución de Dividendos

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

- i. Periodicidad de Distribución: Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Torres Floreli, el Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año;
- ii. Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii. Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- iv. Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

3.19 Obligaciones por Garantías

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

Nota (4) Bancos

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025, corresponde a efectivo en cuentas corrientes en Banco Industrial El Salvador, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

Cuenta corriente discrecional (a)	US\$ 157,889.46
Cuenta corriente de construcción (b)	100.00
Cuenta corriente colectora (c)	<u>496.61</u>
Total en bancos	US\$ <u>158,486.07</u>

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Nota (5) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta cuentas por cobrar por un monto de US\$973,049.12, de los cuales US\$459,352.66 corresponden a anticipos a constructores y US\$513,696.46 a Anticipos a proveedores.

Nota (6) Arrendamientos por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar, dado que el proyecto se encuentra en la fase de construcción.

Nota (7) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta impuestos a favor.

Nota (8) Gastos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta gastos pagados por anticipado.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (9) Activo Titularizado

9.1. Activo Inicial

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1) se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de tres inmuebles, el primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad con una extensión superficial de 36,819.15 metros cuadrados, el segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad con una extensión superficial de 8,130.95 metros cuadrados y el tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad con una extensión superficial de 3,130.27 metros cuadrados.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en los Inmuebles comprende el desarrollo de un complejo de apartamentos denominado "Torres Floreli".

Los activos titularizados (terrenos) fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, el 14 de agosto de 2025, mediante el otorgamiento escritura matriz de contrato de compraventa a título oneroso, el valor total de los Inmuebles adquiridos asciende a US\$3,565,000.00; por medio de dicho contrato el originador Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. realizó la venta y por tanto la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre los inmuebles antes descritos, como la entrega de los mismos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la Compraventa entregará al Originador el precio por la suma de US\$3,565,000.00, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador transfirió a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Torres Floreli. La transferencia de estos derechos se llevó a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta USD\$559,036.95, los cuales fueron reintegrados al originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización la entrega de 558 títulos por un valor nominal de US\$558,000.00 más un complemento de efectivo por US\$1,036.95

9.2. Activos Acumulados

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

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

Los activos acumulados al 31 de diciembre de 2025, se detallan a continuación:

Terrenos	US\$	3,565,000.00
Construcciones en proceso		<u>4,378,454.44</u>
Total	US\$	<u><u>7,943,454.44</u></u>

9.3. Títulos Valores Emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por un monto fijo de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0014-2025, el 3 de septiembre de 2025, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTIZ 1".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTIRTIZ 1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTIZ 1: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, cuya abreviación es "VTRTIZ UNO".
- Naturaleza: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
- Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto fijo: Hasta US\$15,000,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.
- Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:
 - a. Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- 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.

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

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

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

- Interés moratorio: El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
- Distribución de dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, a los tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- Respaldo o garantía de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- No se presenta la característica de "Amortización de Capital", ya que se trata de una emisión de títulos de participación a los que no les es aplicable la amortización de capital.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha colocado un monto de US\$2,654,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Izalco Uno a través de 33 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno
 (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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Forma de Negociación	Precio base (US\$)	Valor mínimo y múltiplos de contratación	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía de la emisión
Serie 1	343,000.00	10/09/2025	10/09/2025	A través de ventanilla del emisor por medio del sistema de colocación proporcionado por la Bolsa de Valores	1,000.00		1277	10/03/2029	Patrimonio del Fondo de Titularización
Serie 2	215,000.00	10/09/2025	10/09/2025		1,000.00		1277	10/03/2029	
Serie 3	70,000.00	10/09/2025	10/09/2025		1,000.00		1277	10/03/2029	
Serie A	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00	US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00	1262	10/03/2029	
Serie B	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie C	151,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie D	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie E	25,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie F	10,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie G	25,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie H	25,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie I	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025	A través del SEN, bajo sistema de remate	1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie J	35,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie K	80,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie L	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie M	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie N	50,000.00	25/09/2025	25/09/2025		1,000.00		1262	10/03/2029	
Serie O	25,000.00	01/10/2025	01/10/2025		1,000.00		1256	10/03/2029	
Serie P	100,000.00	01/10/2025	01/10/2025		1,000.00		1256	10/03/2029	

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno
 (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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Forma de Negociación	Precio base (US\$)	Valor mínimo y múltiplos de contratación	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía de la emisión
Serie Q	10,000.00	01/10/2025	01/10/2025	A través del SEN, bajo sistema de remate	1,000.00	US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00	1256	10/03/2029	Patrimonio del Fondo de Titularización
Serie R	150,000.00	01/10/2025	01/10/2025		1,000.00		1256	10/03/2029	
Serie S	10,000.00	03/10/2025	03/10/2025		1,000.00		1254	10/03/2029	
Serie T	50,000.00	03/10/2025	03/10/2025		1,000.00		1254	10/03/2029	
Serie U	115,000.00	03/10/2025	03/10/2025		1,000.00		1254	10/03/2029	
Serie V	10,000.00	03/10/2025	03/10/2025		1,000.00		1254	10/03/2029	
Serie W	5,000.00	03/10/2025	03/10/2025		1,000.00		1254	10/03/2029	
Serie X	10,000.00	03/10/2025	03/10/2025		1,000.00		1254	10/03/2029	
Serie Y	400,000.00	15/10/2025	15/10/2025		1,000.00		1242	10/03/2029	
Serie Z	10,000.00	15/10/2025	15/10/2025		1,000.00		1242	10/03/2029	
Serie AA	10,000.00	15/10/2025	15/10/2025		1,000.00		1242	10/03/2029	
Serie AB	10,000.00	15/10/2025	15/10/2025		1,000.00		1242	10/03/2029	
Serie AC	10,000.00	15/10/2025	15/10/2025		1,000.00		1242	10/03/2029	
Serie AD	400,000.00	31/10/2025	31/10/2025		1,000.00		1226	10/03/2029	
Total monto colocado	US\$2,654,000.00								

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (10) Bienes Inmuebles Terminados

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados.

Nota (11) Documentos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador desarrolladora Rennes, S.A. de C.V., por US\$6,411,256.64, de los cuales US\$3,565,000.00 corresponden a la compraventa del terreno, US\$2,846,256.64 a pagos realizados por cuenta del Fondo.

Adicionalmente, se presentan documentos por pagar a la Titularizadora de Activos por US\$9,300.00, de los cuales US\$9,250.00 corresponden a comisiones por administración y US\$50.00 a pagos realizados por cuenta del Fondo.

Nota (12) Depósitos en Garantía

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta obligaciones por garantías.

Nota (13) Estimaciones

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta estimaciones por US\$32.99 que corresponden a comisiones por custodia de documentos.

Nota (14) Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta cuentas por pagar.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (15) Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta otras cuentas por pagar.

Nota (16) Clasificación de Riesgo

Al 31 de diciembre de 2025 la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación VTRTIZ Uno emitidos con cargo al Fondo FTIRTIZ 1 cuenta con Clasificación de Riesgo, "nivel dos" otorgada por Zumma Ratings, S.A. de C.V. La perspectiva es estable.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización posee obligaciones tributarias por un monto de US\$400.00 en concepto de Retenciones de Impuesto sobre la Renta por servicios profesionales.

Al 31 de diciembre de 2025 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (18) Ingresos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta ingresos diferidos.

Nota (19) Financiamientos por Pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Torres Floreli, obtuvo el 17 de agosto de 2025 la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para adquirir financiamiento por monto de hasta US\$36,000,000.00 con Banco Industrial, S.A.; autorizando a Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora, para que se encargue de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas del contrato a suscribir. Dicho financiamiento será formalizado durante 2026.

Nota (20) Patrimonio

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

Al 31 de diciembre de 2025, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 2,654 títulos con valor nominal de US\$1,000.00, totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$2,654,000.00.

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (21) Excedentes de Fondos de Titularización

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo de Titularización no ha generado excedentes, dado que aún se encuentra en etapa de construcción.

Nota (22) Detalle de Activo Titularizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (23) Cambios Contables

Al 31 de diciembre de 2025, no se realizaron cambios contables.

Nota (24) Riesgos Derivados de los Instrumentos Financieros

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

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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno
(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo de Mercado

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

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de Tasa de Cambio

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

- 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Riesgo de Precio

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

Nota (25) Riesgos del Proyecto

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

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

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

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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo sistémico

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

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

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno
(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de siniestros

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

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

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

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.

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo ambiental

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

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

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

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

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

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

Riesgo en la estimación o contracción en la demanda

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender los apartamentos debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para 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, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Riesgo de Precio

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

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

Riesgos operativos

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

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

Riesgos de liquidez

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto 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 Comercializador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes, como parte de su cultura de prevención de riesgos.

Riesgo Reputacional

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

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

Riesgo del Desarrollador del proyecto

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

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (26) Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas que se detallan en la nota 11.

Las principales transacciones con entidades relacionadas para el período terminado el 31 de diciembre de 2025, son las siguientes:

Cargo por comisiones	US\$ 481,750.00
Reintegro por compra de bienes y servicios	<u>10,672.36</u>
Total	US\$ <u>492,422.36</u>

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

Nota (27) Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee otros gastos.

Nota (28) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee contingencias.

Nota (29) Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (30) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (31) Ingresos por Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no ha generado ingresos por arrendamientos.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 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 2025, el Fondo no posee ganancias no realizadas como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados.

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

Nota (33) Contratación de Servicios

Al 31 de diciembre de 2025, los principales contratos vigentes son los siguientes:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.	Suscrito el 12/08/2025, vigente mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTIZ1, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de compraventa suscrito por Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTIZ1.	Suscrito el 14/08/2025, por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los inmuebles titularizados.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno
 (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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
3.	Contrato de cesión de derechos suscrito por Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTIZ1, 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 Torres Floreli y cesión de los derechos de dominio de los permisos gestionados y tramitados para el inicio de la construcción del Proyecto.	Suscrito el 14/08/2025, 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.	EI plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 16 de mayo de 2025; dicho plazo podrá ser prorrogado automáticamente.
5.	Servicios de auditoría con Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.	Servicios de auditoría externa prestados al FTIRTIZ1 para el ejercicio impositivo 2025.
6.	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización.	Suscrito el 8 de septiembre de 2025 con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.
7.	Contrato de supervisión general de la construcción de Torres Floreli con Ing. Elena Lazo Pineda	Suscrito el 30 de septiembre de 2025 vigente hasta que esté en funcionamiento el Proyecto Torres Floreli.

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

La Sociedad Titularizadora administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

- 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 Izalco Uno

(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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- La NCF-06 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.
- Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.
- NIC 40 establece que las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. De acuerdo a la NCF-06 el costo de las construcciones comprenderá su precio de adquisición y todos los costos directos del Fondo, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse.

Nota (35) Hechos Posteriores y Otras Revelaciones Importantes

- a) La composición de la tenencia de los valores de titularización a 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de Valores	Monto US\$
1	628	628,000.00
2	50	50,000.00
3	50	50,000.00
4	151	151,000.00
5	50	50,000.00
6	25	25,000.00
7	10	10,000.00
8	25	25,000.00
9	25	25,000.00
10	50	50,000.00

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno
 (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

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tenedor	Cantidad de Valores	Monto US\$
11	35	35,000.00
12	80	80,000.00
13	50	50,000.00
14	100	100,000.00
15	25	25,000.00
16	100	100,000.00
17	10	10,000.00
18	150	150,000.00
19	10	10,000.00
20	50	50,000.00
21	115	115,000.00
22	10	10,000.00
23	5	5,000.00
24	10	10,000.00
25	400	400,000.00
26	10	10,000.00
27	10	10,000.00
28	10	10,000.00
29	10	10,000.00
30	400	400,000.00
Totales	2,654	2,654,000.00

Al 31 de diciembre de 2025, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.