

INFORME ANUAL 2023 FTIRTLG

(Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023)



Elaborado en marzo 2024

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	14
VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	14
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	15
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	16
XII. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	17
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles ...	18
XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	19
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2023	0

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 La Guna, denominación que podrá abreviarse “FTIRTLG”.
Objeto:	<p>El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna – FTIRTLG – se crea, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del Inmueble objeto del proceso de titularización. La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado en US\$1,950,000.00.</p> <p>El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales, así como cualquier otro que sea autorizado por la Junta de Tenedores.</p> <p>Inicialmente se construirá una plaza comercial denominada Plaza Comercial Pasares, un complejo comercial a desarrollarse en etapas según se describe en el Anexo 1 del Contrato de Titularización y producto de la comercialización de los locales y futuras ampliaciones generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.</p>
Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.

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

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

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

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

III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

Como Ricorp Titularizadora, sociedad responsable de la administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, con gran satisfacción se presenta el Informe Anual 2023 de dicho Fondo de Titularización.

El Originador del Fondo, Inversiones La Guna, S.A. de C.V., es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando espacios corporativos y comerciales.

Como parte de su plan estratégico para el financiamiento del proyecto Plaza Comercial Pasares, Inversiones La Guna llevó a cabo en 2023 una titularización de inmuebles por el monto de hasta US\$5.3 millones respaldada por el patrimonio del Fondo de Titularización.



El proyecto Plaza Comercial Pasares, comprende un complejo comercial a desarrollarse en etapas y que constará de al menos dos etapas de construcción, pudiendo realizarse nuevas etapas, ampliaciones o mejoras.

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

La autorización del Asiento Registral de la emisión por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero se obtuvo en sesión CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023. Posteriormente, el 01 de marzo de 2023 fue constituido el Fondo de Titularización con la firma del Contrato de Titularización.

La emisión se encuentra asentada bajo el No. EM-0016-2023 de fecha 24 de marzo de 2023 en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. La adición al asiento registral de la certificación de integración se realizó en fecha 28 de marzo de 2023, publicándose la primera oferta pública de valores el día 30 de marzo de ese mismo año.



La primera negociación de valores fue realizada el 30 de marzo de 2023, colocándose exitosamente el USD\$2.553 MM del monto de la emisión.

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. Asimismo, durante el 2023 se llevó a cabo la sesión de Junta General de Tenedores para efectos de la contratación del crédito a favor del FTIRTLG para la construcción del proyecto.

En el mes de agosto de 2023 también se gestionaron las cesiones de los contratos de arrendamiento que inicialmente había suscrito el originador con clientes de la Plaza Comercial Pasares, siendo así que inicialmente se cedieron 35 contratos de arrendamiento.

Durante 2024 se tendrá 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 prepararse para la operación al cien por ciento del proyecto.

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.

Se celebró una Junta General Extraordinaria de Valores el pasado 30 de junio de 2023.

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

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, denominación que podrá abreviarse "FTIRTLG".
Denominación del Originador:	Inversiones La Guna, S.A. de C.V.
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 La Guna, cuya abreviación es "VTRTLG".
Asiento registral	EM-0016-2023
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 sobre los cuales se indicará en el presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	<ol style="list-style-type: none">1. Monto fijo: Hasta US\$5,300,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.2. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión 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 condiciones previstas en el Contrato de Titularización.

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 La Guna son los siguientes:

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

Riesgo legal

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

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 municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un 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, los posibles cambios en el marco regulatorio que rige al Fondo de Titularización podrían dificultar el ambiente operativo y de negocios del proyecto, como del Administrador del Inmueble. Esto afectaría específicamente en el entorno de los procesos ya establecidos, nuevos controles y/o requerimientos de información, 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 del inmueble 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, 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.

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

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

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales 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.

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 un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

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: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante. 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 de una vez cada doce meses 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.

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: Contratación de seguros. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

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

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, 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.

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 ubica el inmueble, 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 del inmueble, 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.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

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

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen 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 y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

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

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”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

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.

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 o alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores o inquilinos que se esperan para el inmueble, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación e ingresos del Fondo de Titularización.

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

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra vender en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si aun no vendiéndose se imposibilita o atrasa su alquiler, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

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. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de alquiler.

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 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.

3. Otros factores de riesgo

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 al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes.

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, 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. Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

Riesgo del Administrador del inmueble

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

La administración del inmueble 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 Administrador del inmueble 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

El Proyecto de construcción Millennium Plaza es un complejo de uso mixto moderno y sostenible, que integra diversos aspectos y necesidades de la vida cotidiana en un solo sitio, se encontrará situado al suroriente del Centro Comercial Galerías, y se desarrollará en un terreno de 13,862.36 m² (19,834.65 v²). Colinda al norte con el Paseo General Escalón, al Sur con la Avenida Olímpica, al Oriente con una propiedad privada y al Poniente con la 71 Avenida Sur.



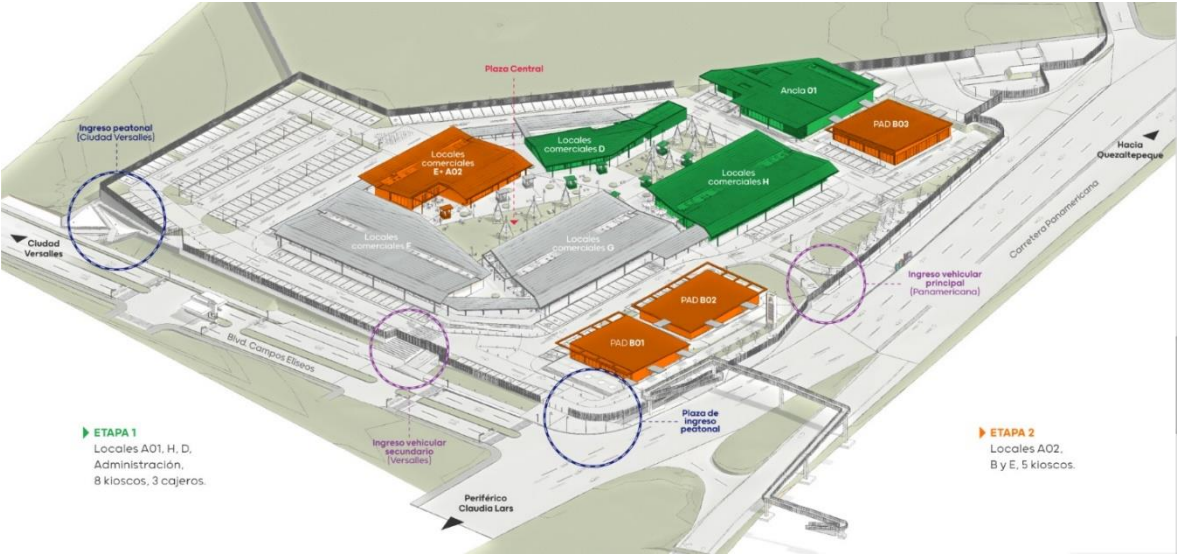
FIGURA 1. ESQUEMA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

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

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales así como cualquier otro que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Inicialmente se construirá una plaza comercial denominada Plaza Comercial Pasares, un complejo comercial a desarrollarse en etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto y que constará de al menos dos etapas de construcción, pudiendo realizarse nuevas etapas, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso

constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción en el Inmueble y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

Para fines ilustrativos se presenta un render del potencial comercial a desarrollar en la denominada Plaza Comercial Pasares.



Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto Inmueble, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a largo plazo.

IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de los activos titularizados del FTIRTLG en miles de dólares, es el siguiente:

Bienes inmuebles por construirse			
Terrenos		US\$	763.34
Construcciones en proceso Etapa II			130.89
Permisos	US\$	1.87	
Construcciones		126.51	
Diseños y Planos		2.51	
Total bienes inmuebles por construirse		US\$	894.23
Bienes inmuebles terminados			
Terrenos		1,186.66	12,933.74
Edificios Etapa 1		11,747.08	
Ajuste por valorización etapa 1 (a)			2,446.16
Total bienes inmuebles terminados		US\$	15,379.90
Total Activos en titularización			16,274.13

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

El Fondo FTIRTLG no ha distribuido dividendos a los inversionistas, sin embargo, el valor del título de participación (como referencia para el valor de mercado) durante el 2023 ha sido el siguiente:

Mes/2023	Valor del Título de Participación VTRTLG
Enero	No aplica
Febrero	No aplica
Marzo	No aplica
Abril	USD\$1,000.00
Mayo	USD\$1,000.00
Junio	USD\$1,000.00
Julio	USD\$1,000.00
Agosto	USD\$1,000.00
Septiembre	USD\$1,958.34
Octubre	USD\$1,937.88

Noviembre	USD\$ 1,927.35
Diciembre	USD\$ 1,913.00

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.

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

Para llevar a cabo la Fase I del proyecto de construcción, el Fondo de Titularización contará con recursos provenientes de: (1) los aportes de capital que hagan los inversionistas que adquieran títulos de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización a través de la Bolsa de Valores; (2) los aportes en especie que haga el Originador a cambio de títulos de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización; (3) los recursos del financiamiento bancario; y (4) los pagos que efectúen los compradores que adquieran una porción del inmueble.

Fuente	Porcentaje de participación
Inversionistas - Tramo 1 (efectivo)	1.0%
Inversionista Originador Tramo 2 (terreno)	7.7%
Inversionista Originador Tramo 3 (permisos)	0.3%
Inversionista Originador Tramo 4 (planos y diseños)	2.7%
Bancos financieristas	61.0%
Compradores del inmueble	27.3%
Total de fondos	100.0%

La determinación del financiamiento para continuar con el desarrollo de Millennium Plaza es una condición precedente para la ejecución de cualquier otra fase y de acuerdo al Art. 46 de la Ley de Titularización de Activos la adquisición de dichos préstamos debe ser autorizada por la Junta Extraordinaria de Tenedores.

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



Clasificación Pública
Titularización de Activos
El Salvador
SCR-INF-60842023
20 de octubre 2023

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión ordinaria: N° 6172023 del 20 de octubre de 2023.
Información financiera no auditada a junio de 2023.
Fecha de ratificación: 30 de octubre de 2023

Contactos: Marco Orantes Mancía
Fátima Flores Martínez

Director País
Analista financiero

morantes@scriesgo.com
fflores@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna-FTIRTLG- con información financiera no auditada a junio de 2023.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna				
Emisión	Anterior		Actual	
	Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
VTRTLG	Nivel 2	Estable	Nivel 2	Estable

*La clasificación no varió respecto a la anterior

de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- El Fondo cuenta con una robusta estructura legal, la cual otorga seguridad jurídica. El marco normativo permite separar el activo de los riesgos del Originador.
- El sólido posicionamiento de Inversiones Bolívar S.A. supervisando desarrollos inmobiliarios. También, posee adecuadas políticas de gobierno corporativo fortalecidas por un equipo directivo de alta trayectoria empresarial.

XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

Durante el año 2023, se informó el principal hecho relevante:

En fecha 3 de octubre 2023 se remitió el nombramiento del perito valuador de los inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles FTIRTLG.

Además, en el inicio del Trimestre IV del año 2023, la Fase 1 del proyecto estaba sustancialmente finalizado y abierto al público.

XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2023

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
La Guna**

(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 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

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

Contenido

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
 (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 2023

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

		<u>2023</u>
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Bancos (nota 4)	US\$	135.12
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		55.64
Impuestos (nota 7)		6.19
Gastos pagados por anticipado (nota 8)		<u>11.37</u>
Total del activo corriente		<u>208.32</u>
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo (nota 9)		<u>16,274.13</u>
Total del activo	US\$	<u>16,482.45</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 11)	US\$	1,013.67
Comisiones por pagar (nota 13)		0.01
Cuentas por pagar (nota 14)		13.01
Obligaciones por garantías (nota 12)		52.57
Otras cuentas por pagar (nota 13)		15.01
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 18)		<u>92.24</u>
Total del pasivo corriente		<u>1,186.51</u>
Pasivo no corriente:		
Ingresos diferidos (nota 17)		45.98
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 18)		10,318.96
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo (nota 12)		<u>47.12</u>
Total del pasivo no corriente		<u>10,412.06</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Excedente (déficit) del ejercicio (nota 20)		<u>(115.28)</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u>(115.28)</u>
Total pasivo		<u>11,483.29</u>
Patrimonio:		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 19)		2,553.00
Patrimonio restringido:		
Ganancias no realizadas (nota 31)		<u>2,446.16</u>
Total patrimonio		<u>4,999.16</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>16,482.45</u>
Cuentas de orden y de control deudoras:		
Valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	US\$	<u>12,952.30</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras:		
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	US\$	<u>12,952.30</u>

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

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter
 Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña
 Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz
 Contador General

BDO Figueroa Jimenez & Co., S.A.
 Auditores Externos

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

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

Período del 20 de marzo al 31 de diciembre de 2023

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

		<u>2023</u>
Ingresos:		
Ingresos de operación y administración (nota 30)	US\$	253.57
Otros ingresos		1.86
Ganancias no realizadas por ajuste de valorización de bienes inmuebles (nota 31)		<u>2,446.17</u>
Total ingresos		<u>2,701.60</u>
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia		10.62
Por clasificación de riesgo		4.95
Por auditoría externa y fiscal		1.11
Por servicios de valuación		2.83
Por seguros		2.26
Por honorarios profesionales		17.02
Por impuestos y contribuciones		4.07
Gastos por activos inmuebles titularizados		<u>137.69</u>
Total gastos de administración y operación		180.55
Gastos financieros:		
Gastos por obligaciones con instituciones bancarias o de crédito (nota 18)		190.14
Otros gastos:		
Otros gastos (nota 26)		<u>0.03</u>
Total gastos		<u>370.72</u>
Excedente del período	US\$	<u>2,330.88</u>

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

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter
Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Contador General

BDO Figueroa Jimenez & Co., S.A.
Auditores Externos

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
 (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 20 de marzo al 31 de diciembre de 2023

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

		<u>2023</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del período	US\$	2,330.88
Ganancias no realizadas por ajuste de valorización de bienes inmuebles		<u>(2,446.16)</u>
Déficit del período ajustado		(115.28)
 Ajustes para conciliar el déficit del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar		(55.65)
Aumento en impuestos		(6.19)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(11.37)
Aumento en activos en titularización		(11,574.96)
Aumento en documentos por pagar		1,013.67
Aumento en comisiones por pagar		0.01
Aumento en cuentas por pagar		13.02
Aumento en obligaciones por garantías		52.57
Aumento en otras cuentas por pagar		15.01
Aumento en obligaciones financieras de corto plazo por intereses		6.20
Aumento en ingresos diferidos		45.97
Aumento en depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>47.12</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(10,569.88)</u>
 Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras de corto y largo plazo por capital del préstamo bancario		10,405.00
Participaciones en fondos inmobiliarios		<u>300.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>10,705.00</u>
 Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		135.12
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$	<u><u>135.12</u></u>

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

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter
 Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña
 Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz
 Contador General

BDO Figueroa Jimenez & Co., S.A.
 Auditores Externos

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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 2023

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

Nota (1) Constitución e inscripción en el registro público bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, 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 1 de marzo de 2023, 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 La Guna por un monto fijo de hasta US\$5,300.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023 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-0016-2023, el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará la fase comercial que incluye la Plaza Comercial Pasares ubicada en San Juan Opico, La Libertad, para su operación y alquiler, e incluso venta, entre otros.

Los inmuebles que integran el FTIRTLG tienen como propósito la obtención de ganancias mediante la administración y arrendamiento.

El Fondo de Titularización está facultado para adquirir financiamiento según lo establecido en la Política de Financiamiento, contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo, de equipamiento y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble para la construcción del proyecto Plaza Comercial Pasares y en cualquier etapa de construcción posterior.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

Objeto del Fondo de Titularización

El FTIRTLG es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Principales actividades del Fondo de Titularización

El proyecto de construcción comprende varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata.

La administración de los activos titularizados incluye la contratación bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, de terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de cualquiera de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización.

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 FTIRTLG.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Principales eventos históricos

El activo titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, en fecha 20 de marzo de 2023, mediante el otorgamiento de contrato de permuta a título oneroso.

Adicionalmente, en esa misma fecha se suscribió contrato de cesión de derechos a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, con el objeto de transferir al Fondo la propiedad de los derechos sobre los permisos y los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del proyecto Plaza Comercial Pasares ubicada en San Juan Opico, La Libertad.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTLG 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 30 de marzo de 2023.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende inicialmente la Plaza Comercial Pasares, un complejo comercial a desarrollarse en etapas.

Actualmente, el inmueble en la etapa I del proyecto se encuentra en fase final de construcción en divisiones de locales e instalaciones eléctricas, la cual consta de 64 locales y 18 kioscos comerciales, en esta etapa se han realizado obras para el funcionamiento y operación de la Plaza Comercial. La segunda etapa del proyecto se encuentra en construcción, dentro de esta se han realizado obras iniciales generales para desarrollos futuros.

La Titularizadora con cargo al Fondo, una vez concluida la construcción del proyecto Plaza Comercial Pasares, podrá llevar a cabo tantas etapas, ampliaciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del inmueble.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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. 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

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, reflejan la aplicación de las normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero, 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (3) Criterios contables utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El ejercicio 2023 inició el 20 de marzo de 2023, fecha en la que fue transferido el activo titularizado (terreno) al Fondo de Titularización mediante contrato de permuta.

3.2 Bases de Preparación y Presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2023, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. Los estados financieros antes mencionados no se presentan en forma comparativa con su similar del período inmediato anterior dado que el Fondo de Titularización fue constituido el 1 de marzo de 2023.

3.3 Bases de medición

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

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

3.5 Corrección monetaria

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

3.6 Instrumentos financieros

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

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

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

3.7 Efectivo y equivalentes

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

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

Notas a los Estados Financieros**3.8 Activo titularizado**

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

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende áreas comerciales e industriales, así como cualquier otro que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Inicialmente se ha construido una plaza comercial denominada Plaza Comercial Pasares que está diseñada con un concepto moderno el cual ofrece una amplia variedad de comercios en sus dos etapas, además cuenta con áreas verdes, espacios de recreación y estacionamientos al aire libre.

Durante la etapa de construcción del proyecto el inmueble será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo de adquisición conforme las políticas contables establecidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos autorizado.

El costo del inmueble comprende 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 todo los costos relacionados hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o alquilarse.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los bienes inmuebles terminados serán contabilizados 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 disponibles para la operación generarán ganancias o pérdidas para el Fondo de Titularización, las cuales se incluirán en las ganancias no realizadas dentro del patrimonio restringido.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

3.9 Estimaciones

Se establecen estimaciones contables por los 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.

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 2023, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos de los clientes por los depósitos de arrendamiento o pagos anticipados de arrendamientos del inmueble se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registraran como ingreso cuando se formalice el contrato de arrendamiento y se realice la entrega de los locales a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por arrendamiento.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

3.14 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 o arrendamiento del inmueble cuando sea terminado y esté operando. 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.

3.16 Gastos de colocación

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

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

Los gastos generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su puesta en marcha formaran parte de los activos en titularización conforme al modelo de negocio aprobado.

3.18 Política de distribución de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá 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 del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (4) Bancos

El saldo al 31 de diciembre de 2023, corresponde a cuentas corrientes en Banco Agrícola, S.A. y Banco Industrial El Salvador, S.A. el detalle se presenta a continuación:

<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		US\$	6.37
Cuenta Corriente Colectora (a)	US\$	6.13	
Cuenta Corriente Discrecional - Administración Inmuebles (c.i)		0.24	
<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.</u>			128.75
Cuenta Corriente Discrecional (c)	US\$	14.17	
Cuenta Corriente Colectora (a)		113.49	
Cuenta Corriente de Construcción (b)		1.09	
Total saldo en bancos		US\$	135.12

- a) Son las cuentas destinadas para recibir fondos provenientes de la operación, alquileres, ventas y cualquier otro tipo de ingreso relacionado con la operación de Plaza Comercial Pasares.
- 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 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.
- (c.i) La cuenta es utilizada para traslado de fondos por administración del inmueble y realización de pagos a proveedores de Plaza Comercial Pasares.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

Clientes (a)	US\$	54.76
Retención IVA por cobrar (b)		0.88
Total cuentas por cobrar	US\$	55.64

(a) El monto corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes del FTIRTLG en concepto de arrendamiento de locales, arrendamiento de espacios publicitarios, cuota CAM, servicios de energía eléctrica y agua potable, etc.

(b) Corresponde a documentos de retención de IVA a nombre del fondo pendientes de recibir.

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar que a continuación se detalla:

a) Importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamientos del FTIRTLG:

Hasta 1 año	US\$	850.46
Entre 1 y 5 años		1,777.59
Más de 5 años		1,671.37
	US\$	4,299.42

b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados: Los locales generalmente se entregan con pared perimetral, acometidas de agua potable, aguas grises y negras, tablero eléctrico, alimentación para equipo de aire acondicionados, acometida de comunicación. Las adecuaciones van por cuenta de la arrendataria.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
 (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

c) Los acuerdos de arrendamientos suscritos contienen la siguiente información:

- Objeto del arrendamiento
- Entrega material del local arrendado
- Destino del local arrendado
- Condiciones del local arrendado
- Vigencia y plazo del arrendamiento
- Servicios adicionales suministrados
- Precio del arrendamiento
- Acuerdo de Apertura
- Depósito
- Pagaré
- Sometimiento a las condiciones generales

Al 31 de diciembre de 2023, los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTLG ascienden a US\$21,348.16.

Nota (7) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta impuestos a favor según el detalle siguiente:

IVA crédito fiscal	US\$	6.09
IVA a cuenta por retención		0.10
	US\$	6.19

Nota (8) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por US\$11.37 que corresponde a consumo de energía de arrendatarios pendientes de facturarles.

Nota (9) Activo Titularizado

a) Activo Inicial

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna (FTIRTLG) se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de un inmueble situado en cantón Chanmico, correspondiente a la ubicación geográfica de San Juan Opico, La Libertad, con una extensión superficial de 44,304.60 metros cuadrados.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende una plaza comercial denominada Plaza Comercial Pasares, que constará de al menos dos etapas de construcción, pudiendo realizarse nuevas etapas, ampliaciones o mejoras.

El activo titularizado es un inmueble que fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, el 20 de marzo de 2023, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta a título oneroso; por medio de dicho contrato el originador Inversiones La Guna, S.A. de C.V. realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el terreno antes descrito, así como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por hasta un valor nominal de US\$1,950.00, equivalentes al precio de adquisición del inmueble que es el activo titularizado, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 30 de marzo de 2023, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

El proyecto de construcción desarrollado en el inmueble permutado cuenta con los permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos suscritos el 20 de marzo de 2023, los cuales fueron gestionados por el originador Inversiones La Guna, S.A. de C.V. y ascienden a US\$304.70, que fueron reintegrados al originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización mediante la entrega de 303 títulos por valor nominal de US\$303.00 más un complemento en efectivo por US\$1.70. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

b) Activos acumulados

Al 31 de diciembre de 2023, se activó contablemente la Etapa I del proyecto Centro Comercial Pasares y se ha iniciado las construcciones de la Etapa II del Proyecto, la normativa RCTG-15/2008 Manual y Catalogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos establece dentro de los criterios para contabilización de bienes inmuebles por construirse que se reconocerán inicialmente al costo de la construcción y cuando un Fondo de Titularización finalice la construcción de los inmuebles, serán registrados a valor razonable dentro de los bienes inmuebles terminados, el detalle de los activos titularizados es el siguiente:

Bienes inmuebles por construirse			
Terrenos		US\$	763.34
Construcciones en proceso Etapa II			130.89
Permisos	US\$	1.87	
Construcciones		126.51	
Diseños y Planos		2.51	
Total bienes inmuebles por construirse		US\$	<u>894.23</u>
Bienes inmuebles terminados			
Terrenos		1,186.66	12,933.74
Edificios Etapa 1		<u>11,747.08</u>	
Ajuste por valorización etapa 1 (a)			<u>2,446.16</u>
Total bienes inmuebles terminados		US\$	<u>15,379.90</u>
Total Activos en titularización			<u><u>16,274.13</u></u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados de US\$2,446.16, según informe de valuación de fecha 25 de septiembre de 2023, realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero que determinó el valor de mercado del inmueble en US\$16,750.00. El ajuste por valorización registrado por el Fondo corresponde a los bienes inmuebles terminados e incluye la parte del terreno y contracciones de la Etapa I del Proyecto Pasares cuyo valor de mercado asciende a US\$15,379.90.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

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

Notas a los Estados Financieros

El valuó no fue registrado en su totalidad dado que incluye la segunda etapa del proyecto se encuentra en construcción.

El inmueble forma parte de la garantía hipotecaria otorgada para el financiamiento a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A. tal como se detalla en la nota 18.

c) Títulos valores emitidos por el fondo de titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto fijo de hasta US\$5,300.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023, el 24 de marzo de 2023, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

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

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, denominación que podrá abreviarse "FTIRTLG".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inversiones La Guna, 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 FTIRTLG: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es "VTRTLG".

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

- 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 FTIRTLG, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto fijo: Hasta US\$5,300.00
- Aumentos del monto de la emisión: no obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión 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.
- Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Moneda de Negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la Emisión: hasta 23 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

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

Notas a los Estados Financieros

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

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con 15 días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

- 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 a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha colocado un monto de US\$2,553.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora La Guna a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
 (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

Serie A

- Monto de la serie: US\$2,253.00.
- Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
- Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
- Forma de Negociación: A través de ventanilla del emisor por medio del sistema de colocación proporcionado por la Bolsa de Valores.
- Precio base: US\$1.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
- Plazo de la serie: 8,401 días.
- Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.
- Garantía de la emisión: Patrimonio del Fondo de Titularización.
- La serie A, dentro de la cual se estructuró la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del terreno, reintegro por la tramitación y obtención de los permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos de acuerdo al detalle siguiente:

Activos transferidos al FTIRTLG	Valor activos transferidos	Pago con títulos a los Originadores	Cantidad de títulos	Pago en efectivo a los Originadores
Terrenos	US\$ 1,950.00	US\$1,950.00	1,950	US\$ -
Diseños	125.95	125.00	125	0.95
Permisos	178.75	178.00	178	0.75
Total	US\$ 2,254.70	US\$2,253.00	2,253	US\$ 1.70

Serie B

- Monto de la serie: US\$300.00.
- Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
- Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
- Forma de Negociación: A través del SEN bajo el sistema de remate.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

- Precio base: US\$1.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00.
- Plazo de la serie: 8,401 días.
- Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.
- Garantía de la emisión: Patrimonio del Fondo de Titularización.

Nota (10) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta las siguientes revelaciones en lo referente a bienes inmuebles terminados:

- a) El Fondo de Titularización no presenta inmuebles terminados disponibles para su desapropiación.
- b) El Fondo de Titularización reclasificó bienes inmuebles por construirse a bienes inmuebles terminados activos por valor de US\$12,933.74 por finalización de construcción de la Etapa I.
- c) El Fondo de Titularización no presenta bienes inmuebles vendidos por lo que no posee hechos ni circunstancias de venta a revelar.
- d) El Fondo de Titularización no generó ganancia o pérdidas por bienes inmuebles desapropiados.
- e) El Fondo de Titularización presenta inmuebles terminados disponibles para su arrendamiento, los cuales se detallan en la nota (9) de los Estados Financieros.

Nota (11) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Inversiones La Guna, S.A. de C.V., por el valor de US\$1,013.67, de los cuales US\$939.29 corresponden a pagos realizados para el proceso de construcción y US\$74.38 a pagos realizados por cuenta del Fondo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (12) Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por depósitos en garantía, según detalle siguiente:

Obligaciones por garantía	US\$	52.57	
Depósitos en garantía recibidos de largo plazo		47.12	
	US\$	99.69	

Nota (13) Estimaciones

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta estimaciones, según el detalle siguiente:

Comisiones por pagar		US\$	0.01
Custodia de documentos	US\$	0.01	
Otras cuentas por pagar			15.01
Honorarios legales		0.85	
Depósitos pendientes de aplicar		5.36	
Servicios por pagar de energía eléctrica y agua		8.80	
Total estimaciones		US\$	15.02

Nota (14) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización posee cuentas por pagar, según detalle siguiente:

Constructores	US\$	10.70	
Servicios de supervisión		2.31	
	US\$	13.01	

Nota (15) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2023, la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación VTRTLG emitidos con cargo al Fondo FTIRTLG cuenta con Clasificación de Riesgo, “nivel dos” con perspectiva estable otorgada por SC Riesgo, S.A. de C.V.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

La 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 es estable indica que se percibe una baja probabilidad 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 (16) Impuestos 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 2023, el Fondo de Titularización no posee obligaciones tributarias.

Nota (17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización, presenta ingresos diferidos, según el detalle siguiente:

Arrendamiento de locales	US\$	35.02
Arrendamiento de terraza		0.92
Arrendamiento de espacios		1.94
Arrendamiento de espacios publicitarios		0.40
Mantenimiento de áreas comunes		7.70
	US\$	<u>45.98</u>

Nota (18) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción del Centro Comercial Pasares, obtuvo el 30 de junio de 2023 la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para adquirir préstamo con Banco Industrial El Salvador, S.A., el cual fue formalizado mediante contrato de apertura de crédito no rotativo con garantía hipotecaria en fecha 29 de agosto de 2023, las condiciones del financiamiento adquirido fueron las siguientes:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Monto:	US\$10,405.00
Plazo del préstamo:	20 años con 1 año de periodo de gracia
Fecha de vencimiento:	29 de agosto de 2043
Tasa de interés anual:	7.25% anual
Forma de pago:	Durante el período de gracia se pagarán únicamente los intereses mensuales sobre saldos. A partir del décimo tercer mes, mediante 227 cuotas mensuales, iguales, vencidas y sucesivas de US\$84.18 y una última cuota por el saldo de capital más intereses al vencimiento del plazo.

Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de US\$12,952.30 para el plazo de 25 años constituida el 29 de agosto de 2023, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, servicios y demás anexos del inmueble gravado, así como sus mejoras presentes y futuras.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco Industrial El Salvador, S.A., según el detalle siguiente:

Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$	6.20
Capital del préstamo bancario a corto plazo		86.04
Capital del préstamo bancario a largo plazo		<u>10,318.96</u>
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$	<u><u>10,411.20</u></u>

Al 31 de diciembre de 2023, el monto del crédito otorgado al Fondo ha sido desembolsado en su totalidad.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

(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 2023, el Fondo de Titularización ha reconocido gastos por intereses generados del préstamo con Banco Industrial El Salvador, S.A. por un monto que asciende a US\$190.14.

Nota (19) 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 La Guna 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 2023, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 2,553 títulos con valor nominal de US\$1.00, totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$2,553.00.

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

Nota (20) Excedentes de Fondos de Titularización

Los excedentes del ejercicio son 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

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 en 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 2023, el Fondo de Titularización genero excedentes por US\$2,330.88, de los cuales US\$2,446.16 corresponden a ganancias no realizadas por valuó del inmueble, es por ello que el que en el Balance General del Fondo se refleja déficit del ejercicio de US\$115.28.

Nota (21) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (22) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2023, no se realizaron cambios contables.

Nota (23) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

Riesgo de crédito

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

Notas a los Estados Financieros

- Riesgo de precio

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

Nota (24) Riesgos del Proyecto

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

Riesgo Legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar los inmuebles que pertenecen 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.

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos y aplicación de la normativa vigente en la estructura del Fondo de Titularización. Además, la Titularizadora será la encargada de velar y monitorear cambios en regulaciones que afecten directamente a los activos del Fondo de Titularización.

Riesgo sistémico

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

(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

Este riesgo se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las Partes en los contratos de arrendamiento.

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

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

Este riesgo se minimiza con la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

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 contratará seguros de cobertura contra todo riesgo y lucro cesante.

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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

(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

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

Riesgo de localización del proyecto

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

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

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 la 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
(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

Este riesgo se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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

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

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

Es el riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

El riesgo se minimiza mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio.

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 o alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores o inquilinos que se esperan para el inmueble, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna

(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

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto. Dichos riesgos se mitigan a través de Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones o títulos de deuda en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo que asume directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización.

En cuanto a los Inmuebles, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de dichos contratos de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejerce adicionalmente los controles correspondientes.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas para el período terminado el 31 de diciembre de 2023, son las siguientes:

Cargos por comisiones	US\$	178.24
Reintegro por compra de bienes y servicios		13.60
	US\$	191.84

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

Respecto a las transacciones con el originador Inversiones La Guna, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTLG en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en la nota 19.

Nota (26) Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización posee otros gastos detallados a continuación:

Comisiones bancarias	US\$	0.02
Ajustes menores		0.01
	US\$	0.03

Nota (27) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (28) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (29) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (30) Ingresos por arrendamientos

Para el período que finaliza el 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta saldo de ingresos por arrendamientos operativos de inmuebles, según detalle siguiente:

Ingresos por arrendamiento de locales	US\$	151.85
Ingresos por arrendamiento de terraza		3.47
Ingresos por arrendamiento de espacios		7.44
Ingresos por arrendamiento de espacios publicitarios		1.20
Ingresos por mantenimiento de áreas comunes		42.75
Servicio de energía eléctrica		41.96
Servicio de agua potable		4.90
Total ingresos de operación y administración	US\$	<u><u>253.57</u></u>

Nota (31) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023, el Fondo posee ganancias no realizadas como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados por un monto de US\$2,446.16.

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, es decir el 20 de marzo de 2023.

La RCTG-15/2008 literal L, numeral 2 establece que, cuando el Fondo de Titularización finalice la construcción de los inmuebles, deberán ser contabilizados a valor razonable y cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su valor en libros registrado en bienes inmuebles por construirse, se reconocerá en el resultado del período.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (32) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2023, se tienen vigentes los contratos siguientes:

	Contrato	Descripción
1	Contrato de Titularización de Activos	Contrato suscrito el 1 de marzo de 2023, por la entidad administradora del FTIRTLG y el representante de tenedores de valores de dicho Fondo, cuya vigencia perdura mientras existan obligaciones a cargo del Fondo y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2	Contrato de Permuta	Contrato suscrito el 20 de marzo de 2023, por la entidad administradora del Fondo e Inversiones La Guna, S.A. de C.V., por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.
3	Testimonio de la Escritura Pública de Cesión de Derechos	Contrato suscrito el 20 de marzo de 2023, con Inversiones La Guna, S.A. de C.V., con el fin de transferir la propiedad de los derechos sobre los permisos y los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos.
4	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización.	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.
5	Contrato de Depósito de Emisiones de Valores de Oferta Pública	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de efectuar oferta pública de los valores.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
 (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

	Contrato	Descripción
6	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 23 de septiembre de 2022 y es prorrogable automáticamente.
7	Servicios de Auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	Servicios de auditoría externa prestados al FTIRTLG para el ejercicio impositivo 2023.

Nota (33) Diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera y las normas emitidas por el regulador

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

- Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Fondos de Titularización de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América.
- La RCTG-15/2008 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna
 (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

- 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 RCTG-15/2008 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 (34) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

- a) La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	2,253	US\$ 2,253.00
2	300	300.00
Totales	2,553	US\$ 2,553.00

Al 31 de diciembre de 2023, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

- b) Aprobación de Ley Bitcoin

Según Decreto Ejecutivo N° 57 de la Asamblea Legislativa de fecha 8 de junio de 2021, fue aprobada la Ley Bitcoin en El Salvador que tiene por objeto la regulación del Bitcoin como moneda de curso legal. El Banco Central de Reserva y la Superintendencia del Sistema Financiero, emitieron la Normativa correspondiente dentro del período de 90 días después de su publicación en el Diario Oficial. Dicha Ley entró en vigencia a partir de septiembre 2021. La administración del Fondo ha realizado los análisis correspondientes sobre el impacto de esta Ley en sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones en Bitcoins.

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 La Guna:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, 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 2023, el estado de determinación de excedentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondientes al período del 20 de marzo al 31 de diciembre de 2023, 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 La Guna, al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período terminado en dicha fecha, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero (Véase nota 3.2).

Fundamento de la opinión

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

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 3.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros del Fondo, los cuales están preparados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, 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.

Activos en Titularización largo plazo	
Véase nota 9 y nota 18 a los estados financieros	
Asunto o aspecto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta activos en titularización de largo plazo por un saldo de US\$16,274,128.12 que incluye terreno y construcciones terminados Etapa I, y en proceso la Etapa II, que representan la acumulación de costos necesarios hasta dejar el inmueble en condiciones de arrendarse y la Etapa I terminada encuentra registrada a su valor razonable. El financiamiento para la construcción del inmueble, fue obtenido mediante la colocación de emisión de Valores de Titularización (títulos de participación) por US\$2,553,000.00 y préstamos obtenidos con instituciones bancarias o de crédito a largo plazo que al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$10,405,000.00, cuyos intereses por préstamos, cancelados durante la etapa de construcción formaran parte de los activos en titularización. Durante el año 2023, se pagó en concepto de intereses un monto de US\$258,004.66.	Se efectuó proceso de confirmaciones externas para determinar la existencia de los saldos registrados en el pasivo al 31 de diciembre de 2023, asimismo se verificó los documentos de respaldo de la acumulación de costos en activos en titularización largo plazo; y se obtuvo valúo realizado por perito valuador independiente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero; adicionalmente un recálculo de intereses y procedimientos de cumplimientos con respecto a la construcción del inmueble; para ello se tomó de base los asuntos de cumplimiento para registro contable dispuestos en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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 y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, 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 del Gobierno 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 del Gobierno 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 del gobierno 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.

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


Oscar Armando Urrutia Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753



Santa Tecla, 9 de febrero de 2024.



Nota aclaratoria:

Los Estados Financieros anuales y sus notas al 31/12/2023, del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, han sido expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo a lo establecido en la normativa RCTG-15/2008 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, Capítulo II, literal A. Publicación de Estados Financieros.

Ricorp Titularizadora, S.A. en nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna que administra, de acuerdo con la normativa antes mencionada, ha publicado los Estados Financieros anuales y sus notas al 31/12/2023, de dicho Fondo, junto con el dictamen del Auditor Externo en su sitio web, de conformidad con lo establecido en el marco legal vigente, dentro del plazo de los 60 días posteriores a la finalización del semestre al 31/12/2023, junto con los Estados Financieros de la Titularizadora.