

INFORME ANUAL FTIRTSS 1

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



FTIRTSS UNO

Elaborado en marzo 2026

Contenido

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
II. 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	5
V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido	6
VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	7
VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	18
VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	19
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	20
X. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año - Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	21
XI. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	22
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles ...	23
XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	24
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2025	26

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 Super Solar Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTSS UNO”.
Objeto:	El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno – FTIRTSS UNO– se crea, para indistintamente, el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad.
Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.

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

Junta Directiva de la Titularizadora Período 2022-2025¹	
<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:	(Vacante) ²
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
<u>Suplentes:</u>	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Santiago Andrés Simán Miguel

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

¹ De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 13 de febrero de 2025 por la Secretaría de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciada Ludina Adriana Navas Flores, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veinticinco, en la que se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2025.

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

III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

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



Durante el año 2025, Super Fast, S.A. de C.V., inició un nuevo proyecto inmobiliario denominado “Super Solar”, ubicado en Cantón El Perical, correspondiente a la ubicación geográfica de Tecoluca, San Vicente, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del Departamento de San Vicente bajo la matrícula SIETE CERO UNO DOS CERO SIETE DOS CUATRO – CERO CERO CERO CERO CERO y que consistirá en una planta fotovoltaica que generará y comercializará energía.

Para financiar el mismo se llevó a cabo el proceso de titularización por un monto de hasta USD\$5,000,000.00 respaldada por el patrimonio de dicho Fondo de

Titularización. La constitución e integración de este Fondo de Titularización con un inmueble, constituye un momento importante en el mercado bursátil y energía eléctrica de El Salvador ya que representa un Fondo de Titularización de Inmuebles que incursiona en el mercado de generación de energía eléctrica estando habilitado el Fondo para ser él el generador y comercializador de energía o quien alquile el inmueble a favor de terceros para su explotación según lo dispone el Contrato de Titularización.

Al cierre del año 2025 el proyecto se encuentra aún en construcción presentando un avance significativo del 62%.

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

Adicionalmente destacamos que a la fecha el Fondo de Titularización cuenta con un crédito por un plazo de diez años por un monto de \$10,750,329.60 para llevar a cabo la construcción del Proyecto. En este caso, el Banco Acreedor es Banco de América Central, S.A.

La comunicación con los Tenedores de los valores de titularización ha sido un pilar importante en las actividades de administración. Mensualmente es presentada información relevante al Representante de Tenedores, quien funge como canal de comunicación oficial frente a los Tenedores de Valores. Es así también que durante el 2025 se llevaron a cabo las sesiones de Junta General de Tenedores requeridas por ley y extraordinarias conforme se requirió autorización de dicho órgano.

Durante el año 2026 tendremos la misión de realizar un buen desempeño en las labores de administración del Fondo de Titularización, con el compromiso de honrar las obligaciones adquiridas y de poder iniciar operación de la planta fotovoltaica.

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



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

En el año 2025, se celebraron las siguientes Juntas Generales de Tenedores:

Tipo de sesión	Fecha de sesión
Extraordinaria	25 de abril de 2025

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

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTSS UNO”.
Denominación del Originador:	Super Fast, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Super Fast, 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 Super Solar Uno, cuya abreviación es “VTRTSS Uno”.
Asiento registral	EM-0007-2025
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	Monto fijo: Hasta CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: 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 o para el cumplimiento del Objeto del Proceso de Titularización establecido en este instrumento; 1. Condiciones precedentes: Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

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

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

cultura basada en riesgos y cumplimiento, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

Riesgo sistémico

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

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

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

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

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento

equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

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

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

Riesgo de siniestros

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

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

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

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

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

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

Riesgo de localización del proyecto

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

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

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto, y detectar posibles problemas a futuro. Dentro de las acciones realizadas para este proyecto fotovoltaico se realizaron análisis exhaustivo de la ubicación, donde se evaluó la accesibilidad a las principales vías de transporte, distancia hacia proveedores y clientes. Además, se tomó en consideración la evaluación de la infraestructura, considerando los servicios públicos como electricidad, agua y telecomunicaciones.

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

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización del mismo. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

Riesgo ambiental

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

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

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

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

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

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización del mismo. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido” o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto. De la misma manera, este riesgo, relacionado a una planta fotovoltaica, se refiere a las posibles fallas o ineficiencias que puedan afectar la operatividad y rentabilidad del sistema, incluyendo componentes claves, como paneles solares e inversores. Este riesgo puede resultar por defectos de fabricación de los materiales, condiciones ambientales adversas, así como la misma degradación de los módulos de la planta fotovoltaica a lo largo del tiempo. Por tanto, estas incompatibilidades pueden generar un impacto en la funcionalidad, la seguridad, un alza en los costos del proyecto, la sostenibilidad y viabilidad a largo plazo del proyecto. De la misma manera, este riesgo puede generar retrasos y la necesidad de rediseños o ajustes significativos en las fases posteriores del desarrollo, así como la disminución de la eficiencia energética o la menor captación de energía solar, y por ende, una disminución en los ingresos u obtener pérdidas significativas.

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

Para mitigar los riesgos técnicos en una planta fotovoltaica, es fundamental seleccionar equipos de alta calidad y certificados, además de implementar sistemas de monitoreo continuo que permitan detectar fallas tempranas. Un mantenimiento preventivo regular y un diseño optimizado del sistema son cruciales para maximizar la eficiencia y la captación solar. La capacitación del personal técnico y el uso de análisis predictivo ayudarán a anticipar problemas, mientras que la contratación de seguros adecuados protegerá la inversión frente a imprevistos. Estas medidas en conjunto asegurarán un funcionamiento eficiente y rentable de la planta.

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización del mismo. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

Riesgo en la estimación o contracción en la demanda

Se refiere a la incertidumbre sobre la cantidad de energía que demandarán los distribuidores de energía eléctrica en la zona donde se ubica el inmueble que será propiedad del Fondo de Titularización a lo largo del tiempo. Además, este proyecto podría verse afectado por cambios en las políticas y regulaciones del Precio de la Energía Transferible a Tarifa (PET). Por tanto, las variaciones en las tarifas del PET, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se gestiona mediante la firma de un Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés) a largo plazo, con una empresa distribuidora reconocida en el país, donde se establece un precio fijo, el cual permitirá asegurar flujo de ingresos estable y mitigar las fluctuaciones en los costos energéticos. Se hace constar que a la fecha el proyecto ya cuenta un contrato suscrito por un periodo de 15 años, una vez inicie operación en el proyecto fotovoltaico.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

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

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

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios de la energía varíen de forma inesperada debido a factores de mercado, es decir, exista una incertidumbre sobre las fluctuaciones de los precios de la energía, y, por ende, impactar en los ingresos y la rentabilidad del Fondo de Titularización. Además, este proyecto podría verse afectado por cambios en las políticas y regulaciones del Precio de la Energía Transferible a Tarifa (PET). Por tanto, las variaciones en las tarifas del PET, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se gestiona mediante la firma de un Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés) a largo plazo, con una empresa distribuidora reconocida en el país, donde se establece un precio fijo, el cual permitirá asegurar flujo de ingresos estable y mitigar las fluctuaciones en los costos energéticos. Se hace constar que a la fecha el proyecto ya cuenta un contrato suscrito por un periodo de 15 años, una vez inicie operación el proyecto fotovoltaico.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

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

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

Riesgos de liquidez

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

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

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

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

Riesgo de Contraparte

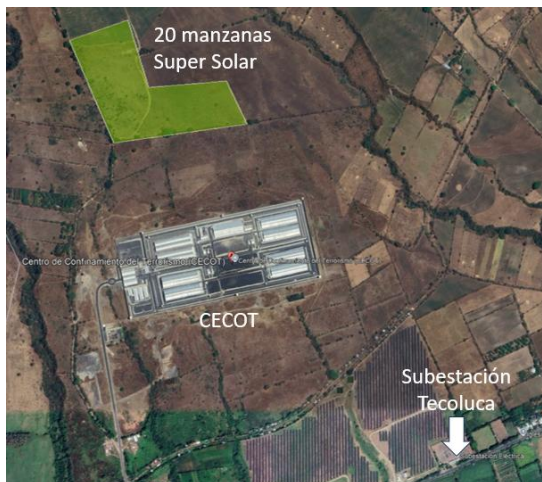
El riesgo de contraparte está ligado a que un proveedor o tercero no cumpla con sus obligaciones contractuales. Este riesgo puede deberse a diferentes razones como dificultades financieras, de solvencia y liquidez, incumplimiento legal o problemas operativos del proveedor. Por ende, la empresa podría enfrentar interrupciones en su cadena de suministro, una alza en los costos, dificultades para el reemplazo del proveedor o materiales, o incluso posibles daños reputacionales por la mala administración del proyecto.

Por tanto, específicamente para este proyecto fotovoltaico, el desarrollo del proyecto se puede ver afectada si la entidad epecista tiene los problemas anteriormente mencionados, y no cumpla con sus obligaciones contractuales, 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 Epecista del proyecto, así como los proveedores del proyecto, y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

Además, el proyecto cuenta con un contrato con el Epecista que dentro de su objeto se establecen las actividades a realizar por éste como obras civiles, diseño del sistema de drenajes, fundaciones, caminos y zanjas, el aporte de información para formularios, permisos ambientales u otros relacionados para los componentes de la planta fotovoltaica. De la misma forma, se establecen las responsabilidades para la ejecución de los trabajos de instalación y suministro de la planta, estableciendo que sean desarrollados de forma profesional, prudente, económica, expedita, oportuna y bien ejecutada. Por ende, se establecen los mecanismos para posibles incumplimientos y los procesos para subsanar o remediar los incumplimientos.

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



De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con un inmueble para, para indistintamente, el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta

fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización en virtud del Contrato de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad vigente y otras que regulen el objeto que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización.

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

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de una planta fotovoltaica, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Prospecto; posteriormente, podrán ejecutarse ampliaciones o mejoras. Además, se podrá desarrollar en el Inmueble nuevas etapas de construcción según el uso que sea autorizado por la Junta de Tenedores, e incluso adquirir nuevos inmuebles previa autorización de la Junta de Tenedores y de la Superintendencia del Sistema Financiero. 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, así como personal que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

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

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

Ubicación	Calle al Volcán de San Vicente, Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, República de El Salvador en la América Central.
Espacios y estructuras que lo compondrán	N/A
Área total del terreno	139,782 metros cuadrados
Área total a construirse	61,974 metros cuadrados donde se instalan paneles solares
Número de niveles a construirse	1 (uno)
Descripción de zonas verdes	El Ministerio de Medio Ambiente (MARN) toma como zona verde el espacio de camino entre paneles (37,156 metros cuadrados) y área verde (33,707 metros cuadrados)
Amenidades	NO se construirán
Distribución y áreas a desarrollarse	área de paneles, camino entre paneles, área de Circulación y estacionamiento, área de bodega + cuarto de control + subestación, área verde.
Cantidad de plazas de parqueo	(4) Plazas
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Paneles Solares Montados sobre Estructura de acero inoxidable compuesto por rieles con sus respectivas Hincas. Las edificaciones de Paredes de bloque tipo saltex de 15x20x40cm con acabado y pintura a escoger. La cubierta de techo debe ser losa tipo vigueta y bovedilla impermeabilizada y respectiva pendiente de desagüe. Las fundaciones deben ir acorde al tipo de edificación diseñada y presentada en ingeniería de detalle.
Sistema antisísmico implementado	La estructura donde se montan los paneles solares están diseñados para soportar los sismos de la zona.

IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

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

Terrenos		\$	922,563.44
Construcciones en proceso			4,781,717.11
Diseños y planos	\$	68,164.68	
Permisos		431,153.69	
Costos estructura de titularización		188,212.65	
Impuestos y contribuciones		39.18	
Papelería y otros varios		112.40	
Legalización libros contables y administrativos		62.25	
Comisiones bancarias		249.73	
Servicios de custodia		100.26	
Honorarios legales		8,100.00	
Servicios de auditoría		3,150.00	
Costos financiamiento bancario		235,218.75	
Preliminares y varios		721,173.60	
Supervisión de obra		191,504.00	
Seguros		29,603.91	
Equipos mayores Planta Solar		2,877,872.01	
Comisión para la gestión del Proyecto		27,000.00	
Total bienes inmuebles por construirse		\$	<u>5,704,280.55</u>

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

Para el Fondo FTIRTSS UNO, el valor del título de participación (como referencia para el valor de mercado) durante el 2025 ha sido el siguiente:

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

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

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

Para llevar a cabo el proyecto de construcción, el Fondo de Titularización contará con recursos provenientes de:

Fuente	Monto \$	Porcentaje de Participación
Inversionistas - Serie A (Planos & Diseños)	\$234,000.00	1.49%
Inversionistas - Serie B (Permisos)	\$234,000.00	1.49%
Inversionistas - Serie C (Terreno)	\$922,000.00	5.87%
Inversionistas - Series en Efectivo	\$3,560,000.00	22.68%
Banco Financista	\$10,750,000.00	68.47%
Total de Fondos	\$15,700,000.00	100.00%

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

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
 Aldo José Martínez Gómez
amartinez@zummaratings.com
 Carlos Pastor Bedoya
carlos.pastor@zummaratings.com
 (503) 2275 4853

ZUMMARATINGS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR UNO

San Salvador, El Salvador.

Comité de Clasificación Ordinario: 22 de octubre de 2025.

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (VTRTSS 1).	Nivel 2	Nivel 2	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la reutabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	Estable	

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

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (FTIRTSS 1).
Originador:	Super Fast, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (VTRTSS 1).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Hasta US\$5,000,000.00.
Serie A:	US\$234,000.00
Serie B:	US\$234,000.00
Serie C:	US\$922,000.00
Serie D:	US\$30,000.00
Serie E:	US\$750,000.00
Serie F:	US\$208,000.00
Serie G:	US\$100,000.00
Fecha de emisión:	28 de marzo de 2025 (series A, B, C y D); 20 de junio de 2025 (series E y F) y 17 de septiembre de 2025 (serie G)
Plazo de la Emisión:	Hasta 25 años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

-----MM US\$ al 30.06.25-----		
Activos: 5.1	Utilidad: --	Ingresos: --

Historia. Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTSS 1 (VTRTSS 1) → Nivel 2 (27.12.24).

La información utilizada para el presente análisis comprendió el modelo financiero y los estados financieros no auditados al 30 de junio de 2025 del Fondo de Titularización, así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó mantener la categoría Nivel 2 para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (VTRTSS 1) con base en el análisis realizado al 30 de junio de 2025 y hechos subsecuentes. En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la experiencia y trayectoria del Desarrollador del Proyecto (Enersys Solar, S.A. de C.V. – Enersys Solar), específicamente en el desarrollo exitoso de proyectos fotovoltaicos en la región; ii) la transferencia del activo en favor del Fondo (planta fotovoltaica) para su explotación; iii) la

venta total de la energía eléctrica que el proyecto genere, garantizada por medio de Contrato de Abastecimiento de Energía a Largo Plazo (PPA), iv) la rentabilidad razonable del proyecto y v) el comportamiento creciente de la demanda de energía eléctrica. En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con la construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros); ii) la posición de apalancamiento de la operación, iii) la exposición al riesgo cambiario de precios de la energía eléctrica, iv) la cláusula de terminación anticipada del PPA unilateral por cualquiera de las partes, de cumplirse causales de terminación establecidas en dicho contrato; y v) los cambios en la

La información se refleja según los datos comparables en El Salvador.

(*) Categoría según el Art. 95C Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

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

Fecha	Hecho Relevante	Descripción
05 de mayo de 2025	Actualización de clasificaciones de riesgo a cierre de diciembre 2024	El día 02 de mayo de 2025 se recibió el último de los informes de clasificaciones de riesgo emitidos por las sociedades clasificadoras de las emisiones con cargo a los Fondos de Titularización que administra Ricorp Titularizadora, S.A. al cierre de diciembre de 2024.
18 de agosto de 2025	Avance de Obras del proyecto en construcción FTIRTSS UNO - Junio	Al cierre del mes de junio del año 2025, el proyecto desarrollado por el FTIRTSS UNO cuenta con un avance de obra general del 7%
03 de noviembre de 2025	Actualización de clasificaciones de riesgo a cierre de junio 2025	El día viernes 31 de octubre se recibió el último de los informes de clasificación de riesgo emitidos por las sociedades clasificadoras de las emisiones con cargo a los Fondos de Titularización que administra Ricorp Titularizadora, S.A. al cierre de junio de 2025.
04 de noviembre de 2025	Designación inicial del Representante de los Tenedores	Se informa como hecho relevante que ya es de conocimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores y del Representante de Tenedores que se ha designado inicialmente como Representante de los Tenedores de Valores a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa para los Fondos de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora: 2. Super Solar Uno
04 de noviembre de 2025	Contratación del Auditor Externo	Se informa como hecho relevante que ya es de conocimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores y del Representante de Tenedores que se ha contratado como Auditor Externo inicial para los Fondos de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora a las siguientes firmas: 2. Para el FTIRTSS 1 – BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO., S.A. correspondiente al periodo de 2025
04 de noviembre de 2025	Suscripción del contrato de titularización	Se informa como hecho relevante que ya es de conocimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores y del Representante de Tenedores que se suscribió el Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (FTIRTSS 1).
9 de diciembre de 2025	Avance de Obras del proyecto en construcción FTIRTSS UNO - Noviembre	Al cierre del mes de noviembre del año 2025, el proyecto desarrollado por el FTIRTSS UNO cuenta con un avance de obra general del 52%
13 de enero de 2026	Avance de Obras del proyecto en	Al cierre del mes de diciembre del año 2025, el proyecto desarrollado por el FTIRTSS UNO cuenta con un avance de obra general del 62%

Fecha	Hecho Relevante	Descripción
	construcción FTIRTSS UNO	

XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2025



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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Balance General del Fondo	5
Estado de Flujos de Efectivo del Fondo	6
Notas a los Estados Financieros	7



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

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

Informe 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 Super Solar Uno:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2025, y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva (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 informe.

Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Base de contabilidad

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

Otra información

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria de labores del Fondo, e incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría correspondiente. Se espera que la memoria de labores del Fondo esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información que se comenta en los párrafos anteriores cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o con el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos la memoria de labores, si concluimos que contiene un error material, estamos obligados a comunicar la cuestión a los responsables del gobierno del Fondo.



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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe 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 informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

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

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

Pedro Alberto Cruz Aquino
Socio



Santa Tecla, 11 de febrero de 2026.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

Balance General del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025
Activo	
Activo corriente:	
Bancos (nota 4)	\$ 596,444.71
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	1,509,585.63
Impuestos (nota 7)	269,832.19
Total del activo corriente	<u>2,375,862.53</u>
Activo no corriente:	
Activos en titularización largo plazo (nota 9)	<u>5,704,280.55</u>
Total del activo	<u>\$ 8,080,143.08</u>
Pasivo	
Pasivo corriente:	
Documentos por pagar (nota 11)	\$ 138,995.37
Comisiones por pagar (nota 13)	11.14
Cuentas por pagar (nota 14)	6,098.90
Otras cuentas por pagar (nota 13)	45,572.10
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 18)	472,774.10
Total del pasivo corriente	<u>663,451.61</u>
Pasivo no corriente:	
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 18)	<u>4,938,691.47</u>
Total del pasivo no corriente	<u>4,938,691.47</u>
Total del pasivo	<u>5,602,143.08</u>
Patrimonio	
Participaciones:	
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 19)	<u>2,478,000.00</u>
Total del patrimonio	<u>2,478,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 8,080,143.08</u>
Cuentas de orden y de control deudoras:	
Valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	922,563.44
Créditos a favor no utilizados (nota 18)	5,375,164.80
	<u>\$ 6,297,728.24</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras:	
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	922,563.44
Control créditos a favor no utilizados (nota 18)	5,375,164.80
	<u>\$ 6,297,728.24</u>

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo

Período del 24 de febrero al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:	
Resultado del período	\$ -
Ajustes para conciliar el resultado del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:	
Variación en cuentas de activos:	
Cuentas por cobrar	(1,509,585.63)
Impuestos	(269,832.19)
Activos en titularización	(4,106,280.55)
Variación en cuentas de pasivos:	
Documentos por pagar	138,995.37
Comisiones por pagar	11.14
Cuentas por pagar	6,098.90
Otras cuentas por pagar	45,572.10
Obligaciones financieras de corto plazo por intereses	36,300.77
Efectivo neto usado en actividades de operación	(5,658,720.09)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:	
Aumento en obligaciones financieras de corto y largo plazo por capital	5,375,164.80
Participaciones en fondos inmobiliarios	880,000.00
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	6,255,164.80
Variación neta en el efectivo y equivalente de efectivo	596,444.71
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período (nota 4)	\$ 596,444.71

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 24 de febrero de 2025, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por un monto de hasta \$5,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-15/2024 de fecha 10 de octubre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-08/2025 de fecha 14 de febrero de 2025 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0007-2025, el 27 de marzo de 2025. Resolución del Comité de Emisiones según Acta CE-05/2025, de fecha 24 de marzo de 2025, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Objeto del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (FTIRTSS Uno), es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido indistintamente, para el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Actividades principales del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Proyecto Super Solar para su operación y generación de energía fotovoltaica, la cual podrá comercializarse entre otros.

El Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial.

El Fondo de Titularización puede construir, operar y dar mantenimientos de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o través de terceros, elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia, así como para terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros.

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 FTIRTSS Uno.

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble, el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, el 25 de febrero de 2025, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre permisos, diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de Super Solar Uno.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, dichos títulos fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 28 de marzo del 2025.

Detalle del desempeño del Fondo de Titularización

Al 31 de diciembre de 2025, se dispone de todos los permisos necesarios para comenzar la construcción, actualmente se encuentra en la fase inicial de ejecución que corresponde a las obras preliminares entre las principales actividades desarrolladas podemos mencionar: desbroce del terreno, construcción de caseta de seguridad, reparación de calle de acceso y construcción de viales internos, instalación de tapial perimetral, embarque de cable DC-BT, así mismo se ha realizado el montaje de 750 mesas de estructura fija, montaje y conexionado de 21,000 paneles solares, montaje y conexionado de 28 inversores, elaboración de drenajes, calles internas, sistemas de iluminación, y sistema de videovigilancia.

El proyecto de la planta fotovoltaica Super Solar, consiste en la construcción de una subestación eléctrica compacta de 10 MVA. Esta subestación incluye un tablero de protecciones que opera a 800 V, un transformador que eleva la tensión a 46kv, y una celda de interconexión de media tensión (MT) para realizar funciones de maniobra y protección eléctrica.

La planta fotovoltaica tiene como objetivo gestionar de manera eficiente la energía generada, asegurando su conexión a la red eléctrica con las protecciones necesarias, esto con el fin de integrar un sistema de energía renovable de forma segura y eficaz.

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

De la Sociedad Titularizadora

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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 Fondo inició operaciones el 25 de febrero de 2025, fecha en la que fue transferido el activo titularizado 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 de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo.

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

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

3.3 Bases de medición

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

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

El Fondo registra sus operaciones y muestra las cifras en los estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal, según lo establece la Ley de Integración Monetaria, aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2001. Los libros del Fondo se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo “\$” en los estados financieros adjuntos.

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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

3.8 Activo titularizado

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

El proyecto a llevar a cabo en el inmueble comprende la construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma.

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

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

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

Con posterioridad a su reconocimiento inicial los bienes inmuebles terminados han sido 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 que generen ganancias o pérdidas para el Fondo de Titularización se incluirán en las ganancias no realizadas dentro del patrimonio restringido.

3.9 Estimaciones

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

3.10 Otros activos corrientes

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

3.11 Impuesto sobre la renta

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

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

3.13 Ingresos diferidos

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

3.14 Flujos de efectivo

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

3.15 Ingresos de operación

- Ingresos de administración y operación: comprende principalmente los ingresos por activos titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización por la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma. 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 periodo que determine la administración del Fondo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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. 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.

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

3.18 Política de distribución de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de distribución: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos; iv) Fecha de declaración de dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, quedará habilitada para declarar la distribución de dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del porcentaje máximo del hasta dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del porcentaje máximo del hasta dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El porcentaje específico a aplicar será determinado por el Comité de Ricorp Titularizadora, S.A., que corresponda en la Fecha de Declaración de Dividendos, sin exceder del porcentaje máximo establecido en esta política y sujeto a las restricciones de parámetros de liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

La distribución de dividendos se podrá realizar 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.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2025 corresponde a cuentas corrientes en Banco de América Central, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

		<u>2025</u>
Banco de América Central, S.A.		
Cuenta corriente discrecional (a)	\$	38,904.27
Cuenta corriente de construcción (b)		<u>557,540.44</u>
Total saldo en bancos	\$	<u>596,444.71</u>

- (a) La función de dicha cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos contenida en el Contrato de Titularización suscrito para dicho Fondo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- (b) Es la cuenta destinada para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar por \$1,509,585.63 que corresponden a anticipos por pagos a proveedor para elaboración de equipos offshore, líneas áreas de interconexión, postes de concreto y al Epecista por contrato de suministro de Planta Fotovoltaica del Proyecto Super Solar \$1,498,385.63 y otras cuentas por cobrar a proveedor \$11,200.00 que corresponden a garantías que cubren daños por importaciones.

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

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

Nota (7) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta impuestos por \$269,832.19, correspondiente crédito fiscal por compras.

Nota (8) Gastos pagados por anticipado

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (9) Activo Titularizado

a) Activo inicial

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (FTIRTSS Uno) se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de 1 inmueble ubicado en Cantón El Perical, correspondiente a la ubicación geográfica de Tecoluca, San Vicente, con una extensión superficial de 139,782.34 metros cuadrados equivalentes a veinte manzanas, cuyas descripciones técnicas constan en el Contrato de Permuta suscrito.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de una planta fotovoltaica, pudiendo por tanto producir energía eléctrica y comercializar su producción en forma total o parcial.

El activo titularizado (terreno) fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, el 25 de febrero de 2025, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta a título oneroso, el valor total del Inmueble permutado es de \$922,563.44; por medio de dicho contrato el originador Super Fast, S.A. de C.V., realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el Inmueble antes descrito, como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por valor nominal de \$922,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 28 de marzo de 2025, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador. Adicionalmente, se entregó al Originador un complemento en efectivo por \$563.44 conforme a lo establecido en contrato de permuta suscrito.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

El proyecto de construcción desarrollado en el Inmueble permutado cuenta con los permisos, diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos, los cuales fueron gestionados por el Originador Super Fast, S.A. de C.V., y ascienden a un monto de \$469,823.00 que fueron reintegrados al Originador por Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización el 28 de marzo de 2025 mediante la entrega de títulos de Participación por valor nominal de \$468,000.00, que comprenden, \$234,000.00 por diseños y planos y \$234,000.00 por permisos, más un complemento en efectivo por \$1,823.00.

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

b) Activos acumulados

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

Cuando el Fondo de Titularización finalice la construcción de los inmuebles, estos deberán ser contabilizados a valor razonable en la cuenta de bienes inmuebles terminados y cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros registrado en la cuenta bienes inmuebles por construirse, se reconocerá en el resultado del período.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
 S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de los activos titularizados, es el siguiente:

Terrenos		\$	922,563.44
Construcciones en proceso			4,781,717.11
Diseños y planos	\$	68,164.68	
Permisos		431,153.69	
Costos estructura de titularización		188,212.65	
Impuestos y contribuciones		39.18	
Papelería y otros varios		112.40	
Legalización libros contables y administrativos		62.25	
Comisiones bancarias		249.73	
Servicios de custodia		100.26	
Honorarios legales		8,100.00	
Servicios de auditoría		3,150.00	
Costos financiamiento bancario		235,218.75	
Preliminares y varios		721,173.60	
Supervisión de obra		191,504.00	
Seguros		29,603.91	
Equipos mayores Planta Solar		2,877,872.01	
Comisión para la gestión del Proyecto		27,000.00	
Total bienes inmuebles por construirse		\$	<u>5,704,280.55</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presentó ajustes por valorización del inmueble por encontrarse el inmueble en construcción.

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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 Super Solar Uno por un monto fijo de hasta \$5,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-08/2025 de fecha 14 de febrero de 2025, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0007-2025, el 24 de marzo de 2025, 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 Super Solar Uno que puede abreviarse "FTIRTSS Uno".

- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTSS Uno y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Super Fast, 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 Super Solar Uno, cuya abreviación es VTRTSS1.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- enominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTSS Uno: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTSS Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión:

Monto Fijo: Hasta \$5,000,000.00.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras o para el cumplimiento del Objeto del Proceso de Titularización establecido en el contrato de titularización; b) Condiciones precedentes: Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del contrato de titularización denominada "Otras etapas, ampliaciones o mejores". Ricorp Titularizadora, S.A., notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

- El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- 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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- 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.
- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.

Respaldo o garantía de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Proyecto Super Solar para su operación y generación de energía, la cual podrá comercializarse, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble.

- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Al 31 de diciembre de 2025, se ha colocado un monto de \$2,478,000.00, de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Super Solar Uno a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: \$234,000.00.
- Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025
- Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025
- Precio base: \$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie B

- Monto de la serie: \$234,000.00.
- Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025
- Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025
- Precio base: \$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Serie C

- Monto de la serie: \$922,000.00.
- Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025
- Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025
- Precio base: \$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie D

- Monto de la serie: \$30,000.00.
- Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025
- Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025
- Precio base: \$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie E

- Monto de la serie: \$750,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de junio de 2025
- Fecha de liquidación: 20 de junio de 2025
- Precio base: \$1,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 9,047 días.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie F

- Monto de la serie: \$208,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de junio de 2025
- Fecha de liquidación: 20 de junio de 2025
- Precio base: \$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 9,047 días.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie G

- Monto de la serie: \$100,000.00.
- Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2025
- Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2025
- Precio base: \$1,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de \$1,000.00 y múltiplos de contratación de \$1,000.00;
- Plazo de la serie: 8,958 días.
- Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (10) Bienes inmuebles terminados

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

Nota (11) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar por \$138,995.37, que corresponde a \$29,495.37 en concepto de complemento de permisos, \$109,500.00 por servicios de supervisión del Proyecto Super Solar pendiente de reintegrar a originador.

Nota (12) Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee depósitos en garantía.

Nota (13) Estimaciones

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta comisiones por pagar por custodia de documentos en CEDEVAL de \$11.14.

Nota (14) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, se presenta cuentas por pagar de \$6,098.90 por servicios prestados para la importación de equipos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (15) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2025, la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTSS1 emitidos con cargo al Fondo FTIRTSS Uno cuenta con una clasificación de riesgo “nivel dos” con perspectiva estable, otorgada por la Clasificadora de Riesgo Zumma Ratings, S.A. de C.V.

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

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

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 2025, el Fondo de Titularización no presenta obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el impuesto sobre la renta diferido.

Nota (17) Ingresos diferidos

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (18) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de Construcción Super Solar Uno, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores en fecha 25 de abril de 2025 para adquirir préstamo bancario con Banco América Central, S.A., dicho préstamo fue formalizado mediante contrato de crédito decreciente con garantía hipotecaria en fecha 28 de mayo de 2025, las condiciones del financiamiento adquirido fueron las siguientes:

Monto: \$10,750,329.60

Plazo del préstamo: 10 años con período de gracia de 12 meses

Tasa de interés anual: 8.50% vigente del 28/05/2025 a la fecha.

Forma de pago: Durante el período de gracia únicamente realizará pagos mensuales de intereses; luego se pagarán 107 cuotas mensuales \$109,644.91 de capital e intereses, más una última cuota por el saldo pendiente a la fecha de vencimiento del crédito más intereses.

Fecha de vencimiento: 28 de mayo de 2035

Garantías del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de \$922,563.44, para el plazo de 17 años constituida el 28 de mayo de 2025, por Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, a favor de Banco América Central, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones actuales y futuras.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Se tiene también la obligación de constituir prenda sin desplazamiento a favor del Banco América Central, S.A., por un valor mínimo de \$5,938,808.52 sobre todos los equipos a instalar en el Proyecto. La referida garantía deberá constituirse en un plazo no mayor a 9 meses posterior al 28 de mayo de 2025. Adicionalmente, se cederán al Banco los beneficios de la póliza de seguro contra todo daño sobre el equipo dado en garantía y se constituirá la cesión de todos los derechos económicos y flujos derivados del contrato de abastecimiento de largo plazo (PPA) que será cedido al Fondo por el Originador, y cesión de todos los derechos de los contratos de interconexión, contrato de distribución por inyección, para que en caso de mora del crédito este garantice el pago de las obligaciones al Banco.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco América Central, S.A., según el detalle siguiente:

Intereses por pagar del préstamo bancario	\$	36,300.77
Capital del préstamo bancario a corto plazo		436,473.33
Capital del préstamo bancario a largo plazo		<u>4,938,691.47</u>
Total de obligaciones por préstamos bancarios	\$	<u>5,411,465.57</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el FTIRTSS1, ha reconocido intereses generados del préstamo con Banco América Central, S.A., por monto de \$156,468.83, los cuáles han sido capitalizados dentro del activo titularizado como parte de los costos del proyecto.

Al 31 de diciembre de 2025, el monto del crédito otorgado al Fondo por Banco América Central, S.A., que no ha sido desembolsado asciende a \$5,375,164.80.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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 Super Solar Uno que representan las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos.

Al 31 de diciembre de 2025, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados fueron los siguientes:

	2025
Cantidad de títulos de participación	2,478
Valor nominal	\$ 1,000.00
Monto de participaciones en el patrimonio	\$ 2,478,000.00

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

Nota (20) Excedentes de fondos de titularización

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no ha generado excedentes del ejercicio.

Nota (21) Detalle de activo titularizado en mora

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

Nota (22) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2025, no se han realizado cambios contables.

Nota (23) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que son los riesgos 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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- 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 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 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

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.

Riesgo por cambios en las estimaciones del proyecto

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

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

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

Riesgo de siniestros

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

Este riesgo es mitigado mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Riesgo de localización del proyecto

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

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

Riesgo ambiental

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

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

Riesgo asociado al financiamiento del proyecto

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

Este riesgo se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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

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

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

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

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

Riesgo en la estimación o contracción en la demanda

Se refiere a la incertidumbre sobre la cantidad de energía que demandaran los distribuidores de energía eléctrica en la zona donde se ubica el inmueble que será propiedad del Fondo de Titularización a lo largo del tiempo. Además, este proyecto podría verse afectado por cambios en las políticas y regulaciones del Precio de la Energía Transferible a Tarifa (PET).

Se gestiona mediante la firma de un Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés) a largo plazo, con una empresa distribuidora reconocida en el país, donde se establece un precio fijo, el cual permitirá asegurar flujo de ingresos estable y mitigar las fluctuaciones en los costos energéticos.

Riesgo de deterioro y adecuación de Inmuebles

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

Una vez finalizada la construcción de la planta fotovoltaica, se implementarán medidas para minimizar este riesgo, donde el Administrador Operativo realizará revisiones periódicas del estado de las construcciones y contar con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo.

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios de la energía varíen de forma inesperada debido a factores de mercado, es decir, exista una incertidumbre sobre las fluctuaciones de los precios de la energía, y, por ende, impactar en los ingresos y la rentabilidad del Fondo de Titularización. Además, este proyecto podría verse afectado por cambios en las políticas y regulaciones del Precio de la Energía Transferible a Tarifa (PET).

Se gestiona mediante la firma de un Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés) a largo plazo, con una empresa distribuidora reconocida en el país, donde se establece un precio fijo, el cual permitirá asegurar flujo de ingresos estable y mitigar las fluctuaciones en los costos energéticos.

Riesgos operativos

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

Riesgos de liquidez

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

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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo reputacional

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

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

Nota (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización registra cuentas por cobrar a entidades relacionadas que se presentan en la nota (5) de los Estados Financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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

		<u>2025</u>
Comisiones por estructuración y administración	\$	154,266.13
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u>11,545.07</u>
Total	\$	<u>165,811.20</u>

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

Respecto a las transacciones con el originador Super Fast, S.A de C.V., relacionadas con las participaciones en el FTIRTSS Uno 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 2025, el Fondo de Titularización no presenta saldos correspondientes a otros gastos.

Nota (27) Contingencias

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

Nota (28) Cauciones obtenidas de terceros

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (29) Sanciones

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

Nota (30) Ingresos por arrendamientos

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones que le generen ganancias o pérdidas por bienes inmuebles terminados o desapropiación de bienes inmuebles terminados.

Nota (32) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2025, se tienen vigentes los contratos siguientes:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A., y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, suscrito el 24 de febrero de 2025.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTSS Uno, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por Super Fast, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTIRTSS Uno, suscrito el 25 de febrero de 2025.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
3.	Contrato de cesión de derechos suscrito por Super Fast, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTIRTSS Uno, suscrito el 25 de febrero de 2025, mediante el cual se cedieron los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Super Solar y cesión de los derechos de dominio de los permisos gestionados y tramitados para el inicio de la construcción del Proyecto	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos y permisos del proyecto.
4.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 09 de octubre de 2024; se prorrogó automáticamente.
5.	Servicios de Auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Servicios de auditoría externa prestados al FTIRTSS Uno para el ejercicio impositivo de 2025.
6.	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V., por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.
7.	Contrato de ingeniería, suministro, instalación y puesta en operación en Planta Fotovoltaica "Super Solar", celebrado el 5 de enero de 2024 y modificados el 30 de mayo de 2025, entre Super Fast, S.A. de C.V., y Enersys Solar, S.A. de C.V., posteriormente cedido por Super Fast, S.A. de C.V., a favor del FTIRTSS 1 en fecha 12 de junio de 2025.	El plazo de duración del contrato es de 270 días contados a partir del 30 de mayo de 2025.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
8.	Contrato de Comisión para la Gestión del Proyecto Super Solar, celebrado el 01 de agosto de 2025 entre Super Fast, S.A., y el FTIRTSS1, mediante el cual se faculta a Super Fast a desempeñar los actos necesarios para cumplir con las obligaciones de actividades administrativas y técnicas para la gestión de obra gris, equipamiento y acabados.	El plazo del contrato es de 12 meses contados a partir del 01 de julio de 2025, pudiendo renovarse por cruce de cartas o correo electrónico. Dicho plazo podrá finalizar anticipadamente sin responsabilidad alguna para las Partes.
9.	Contrato de reconocimiento de propiedad y depósito, suscrito el 23 de octubre de 2025 entre Super Fast, S.A., y el FTIRTSS1, el cual tiene objeto reconocer que la propiedad jurídica y económica de todos los equipos, materiales, estructuras metálicas, paneles solares, inversores, cableados, transformadores, soportes, anclajes y demás bienes que han sido importados o que en el futuro sean importados bajo el mismo esquema y con el mismo propósito de ejecución del proyecto fotovoltaico denominado "Super Solar", corresponde única y exclusivamente al FTIRTSS1.	El presente contrato entrará en vigor a partir de su firma es decir en fecha 23 de octubre de 2025, y se mantendrá vigente hasta la conclusión de la fase de instalación y entrega del proyecto "Super Solar" o hasta que los bienes sean incorporados al activo operativo del Fondo conforme al plan de titularización.

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:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- a) Las NIIF requieren que los estados financieros reflejen 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.
- b) La NCF-06 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.
- c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la NCF-06 especifica que el valor razonable del inmueble debe ser establecido con base en el valor de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.
- d) Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation,
S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (34) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de tenencia de valores de titularización

La composición de la tenencia de los valores de titularización Al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	2,448	\$ 2,448,000.00
2	30	30,000.00
Totales	2,478	\$ 2,478,000.00

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