

INFORME ANUAL FTIRTPMA

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



Elaborado en Marzo 2026

Contenido

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
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	6
V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido	7
VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	10
VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	14
VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	15
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado.....	16
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	17
XI. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	18
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	19
XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el período reportado	20
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2025.....	21

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 Plaza Mundo Apopa, denominación que podrá abreviarse “FTIRTPMA”.
Objeto:	Desarrollar el proyecto de construcción del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.

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

Junta Directiva de la Titularizadora Período 2022-2025 ¹	
<u>Propietarios:</u>	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	(Vacante) ²
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
<u>Suplentes:</u>	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Enrique Oñate Muyschondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Santiago Andrés Simán Miguel

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

¹ De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, 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

Como Ricorp Titularizadora, S.A. entidad responsable de la administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, con gran satisfacción se presenta el Informe Anual 2025 de dicho Fondo de Titularización.

Durante el año 2019, DEICE, S.A. de C.V. inició un nuevo proyecto inmobiliario denominado “Plaza Mundo Apopa”, siendo así que como plan estratégico para el financiamiento de dicho proyecto, DEICE llevó a cabo una titularización de inmuebles por el monto de hasta US\$25,000,000.00 respaldada por el patrimonio de dicho Fondo



de Titularización. La constitución e integración de este Fondo de Titularización con dos inmuebles, constituye un hito importante en el mercado bursátil de El Salvador ya que representa el primer Fondo de Titularización de Inmuebles para el desarrollo de un Centro Comercial en nuestro país.

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

La 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.

Es relevante destacar que, durante el transcurso del año 2024, el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa sigue siendo un referente de la zona por la variedad de comercios que ofrece al público y las actividades familiares que llevan a cabo para celebrar a pequeños y grandes en sus instalaciones.

Durante el año 2025 el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa se ha convertido en un verdadero centro de desarrollo comercial en la zona norte de San Salvador y municipios aledaños, que atrae a diversos clientes y usuarios.



Es relevante destacar que, durante el transcurso del año 2025, el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa sigue siendo un referente de la zona por la variedad de comercios que ofrece al público y las actividades familiares que llevan a cabo para celebrar a pequeños y grandes en sus instalaciones.

En particular destaca el desarrollo de Mundo Bodegas las actividades realizadas en agosto 2025 para celebrar un show intergaláctico denominado “Capitán Trotamundos” que fue una actividad completamente gratis donde mezclaban bailes y canciones con personajes muy divertidos.

Para 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.

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 sesionaron las siguientes Juntas Generales de Tenedores:

Tipo de sesión	Fecha de sesión
Ordinaria	19 de marzo de 2025

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

Principales Características:

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, denominación que podrá abreviarse “FTIRTPMA”.
Denominación del Originador:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Asiento Registral:	EV-0002-2012
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	Hasta veinticinco millones de dólares de los Estados Unidos de América.

Estructuración de las series o tramos a negociar de la emisión:

La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La **serie A** corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual estará formada por ochenta títulos de participación; la

serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

- 1) **Estructuración de nuevos tramos o series.** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del contrato de titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del contrato de titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.
- 2) **Aviso de colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

Clasificación de Riesgo: Nivel Dos, SCRiesgo Clasificadora de Riesgo, S.A. de C.V.

Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá 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.

La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

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

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 noventa 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.

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 Plaza Mundo Apopa son los siguientes:

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

Riesgo legal

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

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

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

Riesgo sistémico

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado. Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios

abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

Riesgo de siniestros

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

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

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante.

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros. La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo de financiamiento

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.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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

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

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

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

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

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

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización. La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si se imposibilita o atrasa su alquiler, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

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

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.

3) Otros Factores de Riesgo

Riesgos de liquidez

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

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

Riesgo de lavado de dinero

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

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

El FTIRTPMA se integró de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de dos inmuebles ubicados en el kilómetro doce de la carretera Troncal del norte, que corresponde al municipio de Apopa, departamento de San Salvador.



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

El FTIRTPMA es propietario de 2 Bienes Inmuebles:

- **El Primero: Inmueble Centro Comercial.** Ubicado a la altura del kilómetro 12 de la carretera Troncal del Norte, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador, con una extensión superficial de TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS equivalentes a CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS; e inscrito a favor del **FTIRTPMA** en el sistema de Folio Real Automatizado, en el asiento siete, en la matrícula SEIS CERO CINCO CERO SEIS SIETE SIETE CINCO - CERO CERO CERO CERO CERO.
- **El Segundo: Inmueble Estacionamiento.** Ubicado a la altura del kilómetro 12 de la carretera Troncal del Norte, lote sin número, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador, con una extensión superficial de SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS, equivalente a OCHO MIL SETECIENTOS CINCO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS, e inscrito a favor del **FTIRTPMA** en el sistema de Folio Real Automatizado, en el asiento cuatro, en la matrícula SEIS CERO CERO SIETE NUEVE SIETE CERO UNO - CERO CERO CERO CERO CERO, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador.

De tal manera consta en el Contrato de Permuta:

1.- 60079701-00000, con un área de 6,084.2600 metros cuadrados , ubicada en ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE LOTE #S/N, ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE.- Correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR en el asiento 4

2.- 60506775-00000, con un área de 39,168.6100 metros cuadrados , ubicada en UBICADO EN EL KM DOCE CARRETERA TRONCAL DEL NORTE.- Correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR en el asiento 7

A Favor de

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA - FTIRTPMA con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

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, es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos	\$ 9,712,176.00	9,712,176.00
Edificios	47,134,671.41	47,134,671.41
Maquinaria y equipo	3,344,651.32	3,344,651.32
Mobiliario y equipo	553,673.89	536,782.13
Computadoras y tecnología mayor	72,006.86	72,006.86
Computadoras y tecnología menor	72,144.25	67,556.63
Otros bienes y equipos	1,032,379.10	920,775.06
Ajuste por valorización	<u>19,853,152.59</u>	<u>14,764,815.39</u>
 Total bienes inmuebles terminados	 \$ <u>81,774,855.42</u>	 <u>76,553,434.80</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

El valor del título de participación (VTRTPMA), como referencia para el valor de mercado, durante el 2025 ha sido el siguiente:

Mes / 2025	Valor de Títulos
Enero	\$210.79
Febrero	\$213.64
Marzo	\$199.64
Abril	\$201.64
Mayo	\$203.61
Junio	\$205.82
Julio	\$207.73
Agosto	\$209.79
Septiembre	\$219.96
Octubre	\$222.06
Noviembre	\$240.32
Diciembre	\$241.47

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 de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa contará con recursos provenientes de: (1) los aportes de capital que hagan los inversionistas que adquieran títulos de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización a través de la Bolsa de Valores; (2) los aportes en especies que haga el Originador a cambio de títulos de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización; y (3) los recursos del financiamiento bancario.

Las Fuentes de financiamiento se detallan a continuación:

Fuente de Fondos	Monto	Porcentaje de participación
Inversionista Originador - Serie A (Efectivo)	\$800,000.00	1.16%
Inversionista Originador - Serie B (Terreno)	\$9,700,000.00	14.06%
Inversionista Originador - Serie B (Permisos)	\$360,000.00	0.52%
Inversionista Originador - Serie B (Planos y Diseños)	\$860,000.00	1.25%
Inversionistas – Serie C (Efectivo)	\$8,850,000.00	12.83%
Valor nominal Valores de Participación a colocar	\$20,570,000.00	29.81%
Inversionistas - Otras Series de ser necesario (Efectivo)	\$4,430,000.00	6.42%
Subtotal: Valores de Participación	\$25,000,000.00	36.23%
Bancos financieristas	\$44,000,000.00	63.77%
Total de Fondos	\$69,000,000.00	100.00%

La serie B estará constituida por los aportes en especie que realice el Originador, incluyendo el terreno, los permisos del proyecto de construcción y los planos y diseños. La serie B será adquirida por el Originador a cambio de efectivo, para cumplir con lo estipulado en el contrato de cesión de derechos, donde se establece que el Originador responderá ante sobre costos del proyecto que no puedan ser cubiertos con los recursos disponibles del Fondo y que estén asociados en errores en los diseños otorgados por el Originador.

La serie C está constituida por aportes en efectivo de los inversionistas, se proyecta que los recursos necesarios en efectivo asciendan a \$8,850,000.00 y se irán aportando a medida avanza la construcción según las necesidades de fondos.

Asimismo, el Fondo contará con un espacio de hasta \$4,430,000 para emitir otras series en caso que sea requerido por el proyecto.

Para la construcción del proyecto, el financiamiento bancario se contrató por hasta \$44,000,000.00, este se ha ido amortizando una vez entrado en operación el Centro Comercial a partir del año 2020.

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

Calificación al 30 de junio de 2025

MOODY'S
LOCAL

El Salvador

INFORME DE CLASIFICACIÓN

Sesión Ordinaria: n.º 61162025

Fecha de informe: 22 de octubre de 2025

CLASIFICACIÓN PÚBLICA

Informe de revisión completo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Clasificación Perspectiva	
VTIRTPMA	Nivel 2	Estable

Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Fátima Flores
Associate Credit Analyst
Fatima.flores@moodys.com

Marco Orantes
Associate Director Credit Analyst
marco.orantes@moodys.com

René Medrano
Ratings Manager
rene.medrano@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica
+506.4102.9400

El Salvador
+503.2243.7419

Panamá
+507.214.3790

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

RESUMEN

Moody's Local El Salvador afirma la categoría Nivel 2 a la emisión de valores de titularización (VTIRTPMA) con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA), en adelante el Fondo. La perspectiva es Estable.

La clasificación se fundamenta en la fortaleza de la estructura legal, que otorga seguridad jurídica al Fondo. El marco normativo permite separar el activo de los riesgos del Originador. Asimismo, la clasificación pondera el respaldo financiero, técnico y logístico que, en opinión de Moody's Local El Salvador, Grupo Agrisal brindaría al Fondo en caso este lo necesite. También, se considera la amplia experiencia de Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A de C.V., en adelante, el Originador o DEICE S.A de C.V en el sector de desarrollos inmobiliarios.

La ubicación geográfica de Plaza Mundo Apopa es estratégica para marcas relevantes, lo que se evidencia en un nivel de ocupación del 99.5% y en bajos índices de morosidad. Esta situación respalda tanto la adecuada generación como la previsibilidad de los flujos operativos, permitiendo así el cumplimiento de los límites prudenciales establecidos. Según estos límites la cobertura del EBITDA sobre el servicio de la deuda debe ser mayor a 1.2x (junio de 2025: 1.8x) y la liquidez no debe de ser menor al 1.0% del valor del activo neto (junio de 2025: 3.6%). De acuerdo a las proyecciones del Fondo, se estima un cumplimiento de los indicadores en el horizonte de la clasificación.

A junio de 2025, el Fondo mantuvo una adecuada generación de EBITDA con un incremento anual del 5% y una tendencia creciente desde la entrada en operación del Centro Comercial, favorecida por el aumento de los ingresos operativos y estabilidad de sus niveles de ocupación.

El reto para el Fondo es continuar con una adecuada gestión de su estructura de financiamiento durante la vida de la emisión, mantener un alto porcentaje de renovaciones de contratos de arrendamiento y adecuar de manera eficiente la estrategia comercial en un entorno de inflación volátil.

La ocupación de Plaza Mundo Apopa podría verse afectada por la desaceleración del ingreso doméstico, la contracción del salario real, la disminución del tráfico de visitantes, la reducción de flujos de inversión y el estrés en la recepción de remesas para consumo. Los aspectos diferenciadores de Plaza Mundo Apopa, como sus modernas instalaciones, la alta demanda de inquilinos y su ubicación estratégica y escala, son factores clave que, en nuestra opinión, sostienen los flujos operativos y la viabilidad del negocio.

XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el período reportado

A continuación, se presentan los hechos relevantes presentados durante el año 2025:

Fecha	Hecho Relevante	Descripción
18 de marzo de 202	Pago de dividendos del FTIRTPMA	Pago de dividendos a los inversionistas de la emisión de valores de titularización VTRTPMA realizado a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., conforme a las características de dicha emisión.
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.
02 de octubre de 2025	Revalorización de bien inmueble	Valorización del bien inmueble por valúo realizado por el perito valuador designado: Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V. representada por Julio Espinoza, según avalúo a cierre de septiembre 2025 recibido el 2 de octubre de 2025
01 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	Modificación del contrato de titularización y prospecto de la emisión	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 modificó el Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA) y su prospecto de emisión para efectos de: • Cambio de valor nominal de los Valores de Titularización de la Serie A pasando de \$10,000.00 a \$100. • El monto mínimo de liquidez establecido en la Política de liquidez del Fondo. • El monto mínimo de liquidez requerido para determinar el monto a distribuir en la Política de distribución de dividendos y el parámetro de referencia a usar según el momento de decreto de la distribución.

XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2025



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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
Balances Generales del Fondo	5
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo	6
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo	7
Notas a los Estados Financieros	8



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 Plaza Mundo Apopa:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2025, el estado de determinación de excedentes del Fondo 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 Plaza Mundo Apopa, 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 Plaza Mundo Apopa

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

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

Balances Generales del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	2025	2024
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo (nota 4)	\$ 1,886.90	8,347.97
Bancos (nota 4)	2,457,605.48	3,520,373.42
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	292,856.83	259,704.95
Impuestos (nota 7)	2,740.08	3,088.46
Gastos pagados por anticipado (8)	1,605,596.55	731,058.32
Total del activo corriente	4,360,685.84	4,522,573.12
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo (nota 9)	81,774,855.42	76,553,434.80
Total del activo	\$ 86,135,541.26	81,076,007.92
Pasivo		
Pasivo corriente:		
Comisiones por pagar (nota 13)	\$ 200.00	200.00
Cuentas por pagar (nota 14)	170,788.62	285,826.76
Obligaciones por garantía (nota 12)	66,303.05	51,883.96
Otras cuentas por pagar (nota 13)	391,231.49	286,499.18
Impuestos y retenciones por pagar (nota 16)	64,672.28	69,415.14
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 18)	2,349,377.84	3,409,413.93
Total del pasivo corriente	3,042,573.28	4,103,238.97
Pasivo no corriente:		
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 18)	32,728,888.96	33,224,351.24
Depósitos en garantía recibidos de largo plazo (nota 12)	692,921.60	696,364.17
Total del pasivo no corriente	33,421,810.56	33,920,715.41
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Reservas de excedentes anteriores	4,403,667.20	3,690,046.11
Excedentes del ejercicio (nota 20)	4,844,337.63	4,027,192.04
Total excedente acumulado del fondo de titularización	9,248,004.83	7,717,238.15
Total del pasivo	45,712,388.67	45,741,192.53
Patrimonio		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 19)	20,570,000.00	20,570,000.00
Patrimonio Restringido:		
Ganancias no Realizadas (nota 20)	19,853,152.59	14,764,815.39
Total del patrimonio	40,423,152.59	35,334,815.39
Total del pasivo y patrimonio	\$ 86,135,541.26	81,076,007.92
Cuentas de orden y de control deudoras		
Valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	46,079,861.00	61,177,000.00
	\$ 46,079,861.00	61,177,000.00
Cuentas de orden y de control acreedoras		
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 18)	46,079,861.00	61,177,000.00
	\$ 46,079,861.00	61,177,000.00

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

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

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	2025	2024
Ingresos		
Ingresos de operación y administración (nota 30)	\$ 11,039,586.35	10,765,646.67
Ingresos por inversiones	1,702.24	28,603.39
Otros Ingresos	89,957.66	32,657.86
Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles	5,088,337.20	1,421,058.40
Total ingresos	16,219,583.45	12,247,966.32
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia	285,951.24	264,189.85
Por clasificación de riesgo	14,000.00	14,000.00
Por auditoría externa y fiscal	5,785.00	4,515.00
Por servicios de valuación	3,220.50	3,220.50
Por seguros	122,579.98	118,464.48
Por honorarios profesionales	630,126.38	588,317.75
Por impuestos y contribuciones	42,962.45	37,588.28
Gastos por activos inmuebles titularizados	2,720,728.82	2,599,142.73
Total gastos de administración y operación	3,825,354.37	3,629,438.59
Gastos financieros:		
Gastos por obligaciones con instituciones bancarias o de crédito (nota 18)	2,451,077.28	3,167,221.54
Otros gastos:		
Otros gastos (nota 26)	10,476.97	3,055.75
Total gastos	6,286,908.62	6,799,715.88
Excedente del ejercicio	\$ 9,932,674.83	5,448,250.44

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo
Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025	2024
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	\$ 4,844,337.63	4,027,192.04
Ganancias no realizadas	5,088,337.20	1,421,058.40
Excedente del ejercicio ajustado	9,932,674.83	5,448,250.44
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Variación en cuentas de activos:		
Cuentas por cobrar	(33,151.88)	(53,752.14)
Impuestos	348.38	880.00
Gastos pagados por anticipado	(874,538.23)	(356,460.66)
Activos en titularización	(133,083.42)	(111,184.12)
Ajustes por valorización	(5,088,337.20)	(1,421,058.40)
Variación en cuentas de pasivos:		
Cuentas por pagar	(115,038.14)	211,971.15
Obligaciones por garantías	14,419.09	4,869.16
Otras cuentas por pagar	104,732.31	(2,814.45)
Impuestos y retenciones por pagar	(4,742.86)	(21,723.22)
Obligaciones financieras de corto plazo por intereses	(80,498.37)	(30,432.18)
Depósitos en garantía recibidos de largo plazo	(3,442.57)	(455.07)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3,719,341.94	3,668,090.51
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Disminución en obligaciones financieras de corto y largo plazo por capital	(1,475,000.00)	(1,800,000.00)
Dividendos pagados a tenedores de valores	(3,313,570.95)	(1,740,196.14)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(4,788,570.95)	(3,540,196.14)
Variación neta en el efectivo y equivalente de efectivo	(1,069,229.01)	127,894.37
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	3,528,721.39	3,400,827.02
Efectivo y equivalente de efectivo al final del ejercicio (nota 4)	\$ 2,459,492.38	3,528,721.39

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

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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 23 de septiembre de 2019, 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 Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta \$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019 de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019 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-0009-2019, el 10 de octubre de 2019. Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019, de fecha 15 de octubre de 2019, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(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 FTIRTPMA que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.

Para efectos de financiar el proyecto de construcción el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto.

Objeto del Fondo de Titularización

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Actividades principales del Fondo de Titularización

Dada la naturaleza del activo a titularizar, se construirá un Centro Comercial, el cual se conformará por un edificio de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, foodcourt, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado.

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 FTIRTPMA.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, el 24 de septiembre de 2019, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente, se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de Plaza Mundo Apopa.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTPMA 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 24 de octubre de 2019, y posterior a esa fecha se han realizado nuevas emisiones que se detallan en la nota 9 literal c).

Detalle del desempeño del Fondo de Titularización

El Centro Comercial Plaza Mundo Apopa abrió sus puertas al público el 30 de octubre de 2020, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se constituye, inicialmente, en dos inmuebles e incorpora instalaciones modernas, cuenta con dos pasarelas y un túnel que atraviesan la carretera Troncal del Norte para unirse a un parqueo con capacidad para 782 vehículos. El centro comercial ha finalizado la adecuación de sus instalaciones conforme al diseño del proyecto.

Actualmente, en el inmueble denominado “Estacionamientos” se está desarrollando el Proyecto Mundo Bodegas, una inversión de espacios de bodegas modulares pensado para cubrir necesidades de almacenamiento. Al 31 de diciembre de 2025 se están realizando trabajos finales de adecuación que serán finalizados en 2026.

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

(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 Plaza Mundo Apopa, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011. Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva N° JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión N° CD-23/2012, celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

Nota (2) Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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 Plaza Mundo Apopa. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios contables utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

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 y 2024, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

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.

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 de construcción comprende un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construyó en dos inmuebles. En el primer inmueble, se denomina “Inmueble Centro Comercial” donde se construyó el Centro Comercial, el cual se conforma por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios hay locales comerciales, área de bancos, salas de cine, foodcourt, supermercado, un edificio de múltiples niveles para el estacionamiento y otras amenidades. En el segundo inmueble, que se denominó “Inmueble Estacionamiento” que consiste en un estacionamiento privado donde actualmente se está construyendo el proyecto Mundo Bodegas.

Durante la etapa de construcción del proyecto, el inmueble se contabilizó en el fondo de titularización a su valor de costo o adquisición, posteriormente ha sido reconocido a su valor razonable.

El bien inmueble construido corresponde a la cesión realizada por el originador a través del contrato de permuta del inmueble y cesión de derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y que integran el Fondo de Titularización. El costo de las construcciones incluye el costo de los materiales directos, la mano de obra directa y los costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto. 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.

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

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

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

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

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

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 obtiene el Fondo de Titularización por la venta o alquiler del inmueble (Proyecto Plaza Mundo Apopa). Dichos ingresos se reconocen 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 que se podrán activar y amortizar en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores. Dicho plazo promedio se determinará en función de los montos de cada serie emitida.

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. También se registrarán como gastos los correspondientes a costos de materiales desperdiciados y otros que no sean atribuibles directamente al costo de la construcción en proceso.

Se registrarán como gastos por activos inmuebles titularizados los gastos necesarios para la conservación de los activos titularizados del Fondo, tales como: gastos de reparación, mantenimientos, servicios básicos, y otros gastos administrativos de los inmuebles que posea el Fondo para su venta o arrendamiento, dichos gastos se registran con base al método de acumulación o devengo.

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 a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos vigente para el Fondo de Titularización.

El 11 de junio de 2025 se modificó contrato de Titularización, en lo referente a las cláusulas de política de liquidez y política de distribución de dividendos y característica de la emisión; la modificación al asiento registral de la emisión VTRTPMA N°EM-0009-2019 de fecha 10 de octubre de 2019 fue acordada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financieros en sesión CD-26/2025 de fecha 6 de junio de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, política de distribución de dividendos vigente es la siguiente:

i) Periodicidad de distribución: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 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: la junta directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados 12 meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día 31 del mes de marzo de cada año, o en cualquier otra fecha; 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 excedente acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del 0.50% 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 0.50% del valor del Activo Neto al cierre del mes de Junio de ese año. El incremento de dicho porcentaje será determinado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en la Fecha de Declaración de Dividendos, sujeto a las restricciones de parámetros de la Política de Liquidez que sean necesarios mantener en Fondo de Titularización.

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (4) Bancos

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

		<u>2025</u>
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		\$ 2,398,895.67
Cuenta corriente discrecional (a)	\$ 1,668,604.22	
Cuenta corriente colectora (b)	227,159.58	
Cuenta corriente discrecional - Administración de inmuebles (a.i)	<u>503,131.87</u>	
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		58,709.81
Cuenta corriente colectora - Estacionamientos (c)	<u>58,709.81</u>	
Total saldo en bancos		\$ 2,457,605.48
Fondo de caja chica (d)		1,000.00
Caja general (e)		886.90
Total efectivo y equivalente de efectivo		<u>\$ 2,459,492.38</u>

		<u>2024</u>
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		\$ 660.25
Cuenta corriente discrecional (a)	\$ 185.67	
Cuenta corriente colectora (b)	237.29	
Cuenta corriente discrecional - Administración de inmuebles (a.i)	<u>237.29</u>	
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>		3,496,700.12
Cuenta corriente discrecional (a)	1,770,391.62	
Cuenta corriente colectora (b)	7,254.39	
Cuenta corriente discrecional - Administración de inmuebles (a.i)	163,192.87	
Cuenta restringida (f)	<u>1,555,861.24</u>	
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		23,013.05
Cuenta corriente colectora - Estacionamientos (c)	<u>23,013.05</u>	
Total saldo en bancos		\$ 3,520,373.42
Fondo de caja chica (d)		1,000.00
Caja general (e)		7,347.97
Total efectivo y equivalente de efectivo		<u>\$ 3,528,721.39</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.
 - (a.i) La cuenta es utilizada para traslado de fondos por administración del inmueble y realización de pagos a proveedores del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.
- (b) La funcionalidad de esta cuenta es recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.
- (c) La finalidad de la cuenta es exclusivamente la colecturía de los fondos provenientes del cobro a clientes por servicios de estacionamiento relacionados con la operación del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.
- (d) El fondo de caja chica tiene como funcionalidad realizar pagos en efectivo del Fondo por gastos menores.
- (e) Corresponde a fondos recibidos por pagos de clientes pendientes de remesar en cuenta corriente colectora, servicios de parqueo en efectivo pendientes de remesar en cuenta corriente del Fondo y montos pendientes de liquidar por parte de administradora de tarjetas de crédito.
- (f) Cuenta bancaria de efectivo en reserva como respaldo para el pago de obligaciones financieras con el Banco como Acreedor Financiero, la cual resguardará el valor de tres cuotas mensuales de servicio de la deuda, en cumplimiento al Contrato de Apertura de Crédito No Rotativo suscrito con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Al 31 de diciembre de 2025 se cerraron cuentas bancarias en Banco Davivienda, S.A. denominadas Cuenta corriente discrecional, Cuenta corriente colectora, cuenta corriente discrecional-Administración de inmuebles y Cuenta restringida debido a la cancelación total de crédito bancario con dicha institución bancaria.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
 (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 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cientes (a)	\$ 202,577.23	184,010.33
Anticipo a proveedores (b)	-	9,796.50
Otras cuentas por cobrar (c)	742.66	3,018.75
Fondo operativo (d)	17,710.00	17,710.00
Retención IVA por cobrar (e)	<u>71,826.94</u>	<u>45,169.37</u>
Total cuentas por cobrar	\$ <u>292,856.83</u>	<u>259,704.95</u>

- (a) El monto corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes del FTIRTPMA por concepto de arrendamiento de locales, cuota CAM, servicios de energía eléctrica y agua potable, mantenimiento de planta de emergencia, etc.
- (b) Al 31 de diciembre de 2024 el monto correspondía a anticipo a proveedor, por compra de activo fijo el cuál se activará al recibir el bien.
- (c) El monto corresponde a las cuentas por cobrar a clientes en concepto de depósitos en garantía pendientes de recibir.
- (d) Corresponde a fondos entregados a SERSAPROSA para la dotación de efectivo a máquinas recolectoras de pagos de parqueos del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa para que estas proporcionen cambios por los pagos en efectivo que realicen los clientes.
- (e) Corresponde a documentos de retención de IVA a nombre del Fondo pendientes de recibir.

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de titularización presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar que a continuación se detalla:

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Período del contrato	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hasta 1 año	\$ 8,178,529.45	7,822,176.01
Entre 1 y 5 años	18,195,340.83	9,829,325.76
Más de 5 años	<u>5,111,929.66</u>	<u>5,980,299.36</u>
	\$ <u>31,485,799.94</u>	<u>23,631,801.13</u>

b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados: Los locales se entregan en obra gris, es decir, sin pisos, sin cielo falso, sin puertas, sin impermeabilización de losas y cuentan con tablero eléctrico, acceso a acometida de agua potable y acceso a acometidas de aguas negras para que los promitentes arrendatarios hagan la distribución de acuerdo a sus necesidades.

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

- Plazo del contrato de arrendamiento
- Precio y forma de pago de los cánones de arrendamiento
- Precio y forma de pago de la cuota de mantenimiento de áreas comunes
- Destino y nombre comercial del inmueble
- Cláusula de prevención de lavado de dinero

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTPMA ascienden a un total de \$33,443,342.42 y \$33,170,130.92, respectivamente.

Nota (7) Impuestos

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IVA retenido	\$ 2,670.47	3,040.31
IVA percibido	<u>69.61</u>	<u>48.15</u>
	\$ <u>2,740.08</u>	<u>3,088.46</u>

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
 (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 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (8) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado según detalle siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Seguros pagados por anticipado	\$ 137,502.61	79,567.77
Comunicaciones	2,614.20	2,795.30
Obras en proceso	1,364,103.83	648,695.25
Comisiones préstamos bancarios	<u>101,375.91</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,605,596.55</u>	<u>731,058.32</u>

Nota (9) Activo Titularizado

a) Activo inicial

Los activos titularizados son dos inmuebles (terrenos): el primero de naturaleza urbana denominado "Inmueble Comercial" ubicado en el kilómetro doce de la Carretera Troncal del Norte, en el municipio de Apopa, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 39,168.61, metros cuadrados y el segundo de naturaleza rústica denominado "Inmueble Estacionamiento" ubicado en el kilómetro doce de la Carretera Troncal del Norte, lote sin número, Municipio de Apopa, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 6,084.26, metros cuadrados.

De conformidad al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con los Inmuebles (terrenos) antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construyó en dos inmuebles.

Los activos titularizados (terrenos) por monto de \$9,712,176.00, fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, el 24 de septiembre de 2019, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta; por medio de dicho contrato el originador DEICE, S.A. de C.V. realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre los terrenos antes descritos, así como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por hasta un valor nominal de \$9,700,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 24 de octubre de 2019, fecha en la que se realizó la primera colocación de la emisión en el mercado bursátil de El Salvador. Adicionalmente la sociedad Titularizadora entregó en efectivo la cantidad de \$12,176.00, para completar el monto de los inmuebles permutados.

El proyecto de construcción de Plaza Mundo Apopa desarrollado en los inmuebles antes permutados cuenta con los permisos para el inicio de la construcción de la Fase I del proyecto, dichos permisos fueron tramitados por el Originador DEICE, S.A. de C.V., las erogaciones efectuadas por la tramitación y obtención de los permisos ascienden a \$366,433.31, las cuales fueron reintegradas al originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización mediante la entrega de 36 títulos por valor nominal de \$360,000.00 más un complemento en efectivo por \$6,433.31. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

El 24 de septiembre de 2019, se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales entre el Originador DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, mediante dicho contrato el Originador realizó la cesión al Fondo de Titularización de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo de la Fase I del Proyecto de Construcción Plaza Mundo Apopa, como contraprestación la sociedad Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del FTIRTPMA pago al Originador con cargo a dicho Fondo un monto \$864,306.98 mediante la entrega de 86 títulos por valor nominal de \$860,000.00, más un complemento en efectivo por \$4,306.98.

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 terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos	\$ 9,712,176.00	9,712,176.00
Edificios	47,134,671.41	47,134,671.41
Maquinaria y equipo	3,344,651.32	3,344,651.32
Mobiliario y equipo	553,673.89	536,782.13
Computadoras y tecnología mayor	72,006.86	72,006.86
Computadoras y tecnología menor	72,144.25	67,556.63
Otros bienes y equipos	1,032,379.10	920,775.06
Ajuste por valorización	<u>19,853,152.59</u>	<u>14,764,815.39</u>
Total bienes inmuebles terminados	\$ <u>81,774,855.42</u>	<u>76,553,434.80</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 18 de septiembre de 2025 y 20 de septiembre de 2024, realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero que determinó el valor de mercado del inmueble en \$76,700,000.00 y \$76,500,000.00, respectivamente.

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

c) Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta \$25,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, 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 Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, 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 Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es VTRTPMA.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTPMA: 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 sobre los cuales se indicará en el contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- **Clase de valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la emisión:**
 1. **Monto Fijo:** Hasta \$25,000,000.00.
 2. **Aumentos del monto de la emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las 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 y para el financiamiento total o parcial para la construcción de Plaza Mundo Apopa y cualquiera de sus etapas o ampliaciones; b) **Condiciones precedentes:** Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización de dicho Fondo.

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.

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

Al 31 de diciembre de 2025, se ha colocado un monto de \$20,570,000.00, de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- **Monto de la serie:** \$800,000.00.
- **Fecha de negociación:** 24 de octubre de 2019.
- **Fecha de liquidación:** 24 de octubre de 2019.
- **Precio base:** 100%
- **Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América; aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL, S.A. de C.V. y a la Bolsa de Valores 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 Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
- La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 8,000 títulos de participación.
- Respaldo de la serie: 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 desarrollar el Proyecto de Construcción Plaza Mundo Apopa para generar rendimientos 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.

En fecha 11 de junio de 2025, se suscribió la modificación al contrato de titularización del Fondo, la cual fue autorizada en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores el 6 de mayo de 2025 y por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-26/2025 del 6 de junio de 2025. Dicho contrato fue modificado en lo referente a las características de la emisión, de cantidad de valores y valor mínimo y múltiplos de contratación de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en lo referente al valor nominal de los títulos de participación emitidos de la serie A con cargo al Fondo de Titularización, estableciendo que la cantidad de valores de dicha serie será de hasta 250,000 y el valor mínimo de contratación de los valores de titularización de la Serie A será de \$100.00 y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Serie B:

- Monto de la serie: \$10,920,000.00
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
- La serie B, dentro de la cual se estructuró la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del inmueble, obtención de los permisos para el inicio de la construcción, y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos de acuerdo al detalle siguiente:

Activos transferidos al FTIRTPMA 24/09/2019	Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terrenos	\$ 9,712,176.00	\$ 9,700,000.00	970	\$ 12,176.00
Planos y diseños	864,306.98	860,000.00	86	4,306.98
Permisos	366,433.31	360,000.00	36	6,433.31
Total	\$ 10,942,916.29	\$ 10,920,000.00	1,092	\$22,916.29

Serie C1

- Monto de la serie: \$280,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C2

- Monto de la serie: \$1,200,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de enero de 2020.
- Fecha de liquidación: 24 de enero de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 36,067 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C3

- Monto de la serie: \$1,740,000.00.
- Fecha de negociación: 21 de febrero de 2020.
- Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 36,039 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C4

- Monto de la serie: \$1,270,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de marzo de 2020.
- Fecha de liquidación: 20 de marzo de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 36,011 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C5

- Monto de la serie: \$920,000.00
- Fecha de negociación: 30 de julio de 2020.
- Fecha de liquidación: 30 de julio de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 35,879 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C6

- Monto de la serie: \$1,080,000.00
- Fecha de negociación: 7 de octubre de 2020.
- Fecha de liquidación: 7 de octubre de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C7

- Monto de la serie: \$511,000.00
- Fecha de negociación: 28 de octubre de 2020.
- Fecha de liquidación: 28 de octubre de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C8

- Monto de la serie: \$1,849,000.00
- Fecha de negociación: 30 de noviembre de 2020.
- Fecha de liquidación: 30 de noviembre de 2020.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$100.00 y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Nota (10) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presenta las siguientes revelaciones en lo referente a bienes inmuebles terminados:

- El Fondo de Titularización no presenta inmuebles terminados disponibles para su desapropiación.
- El Fondo de Titularización no vendió ni reclasificó bienes inmuebles terminados.
- El Fondo de Titularización no presenta bienes inmuebles vendidos por lo que no posee hechos ni circunstancias de venta a revelar.
- El Fondo de Titularización no generó ganancia o pérdidas por bienes inmuebles desapropiados.
- El Fondo de Titularización presenta inmuebles terminados disponibles para su arrendamiento, los cuales se detallan en la nota (9) de los Estados Financieros.

Nota (11) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no presenta documentos por pagar.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (12) Depósitos en garantías

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por garantías, según detalle siguiente:

	2025	2024
Obligaciones por garantía	\$ 66,303.05	51,883.96
Depósitos en garantía recibidos de largo plazo	692,921.60	696,364.17
	<u>\$ 759,224.65</u>	<u>748,248.13</u>

Las obligaciones por garantías corresponden a depósitos en garantía por alquiler de locales del Proyecto Plaza Mundo Apopa.

Nota (13) Estimaciones

A continuación, se presenta el detalle de las estimaciones al 31 de diciembre:

	2025	2024
Comisiones por pagar	200.00	200.00
Custodia de documentos CEDEVAL	\$ 200.00	
Otras cuentas por pagar	391,231.49	286,499.18
Servicios de publicidad	137,033.27	73,499.86
Papelería y otros varios	143.50	334.73
Acreedores	65,744.89	81,878.16
Depósitos pendientes de aplicar	106.03	728.00
Por servicios de vigilancia	39,530.21	37,662.71
Administración de inmuebles	49,771.91	26,328.74
Servicios por pagar de comunicación y teléfono	5,886.60	7,395.40
Servicios por pagar de energía eléctrica y agua	18,256.14	4,000.23
Servicios de limpieza y fumigación	66,022.45	49,615.53
Arrendamientos cobrados por anticipado	8,736.49	5,055.82
Total estimaciones	<u>391,431.49</u>	<u>286,699.18</u>

Nota (14) Cuentas por pagar

A continuación, se presenta el detalle de las cuentas por pagar, al 31 de diciembre:

	2025	2024
Suministro de materiales	\$ 40,347.83	246,458.34
Servicios por pagar	128,189.58	39,348.90
Otras cuentas por pagar	2,251.21	19.52
	<u>\$ 170,788.62</u>	<u>285,826.76</u>

Nota (15) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la clasificación de riesgo vigente de la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTPMA emitidos con cargo al Fondo FTIRTPMA es “nivel dos” con perspectiva estable, otorgada por la Clasificadora de Riesgo Moody’s Local ES, 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 calificación varíe en el mediano plazo.

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

Nota (16) Impuestos y retenciones por pagar e impuestos diferidos

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

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta obligaciones tributarias de IVA e impuesto sobre la renta, el detalle es el siguiente:

	2025	2024
Impuesto sobre la renta retenido por servicios profesionales	\$ 3,651.75	1,072.97
Impuesto sobre la renta retenido por transferencia de intangibles	156.86	167.72
IVA por pagar	60,863.67	68,174.45
	<u>\$ 64,672.28</u>	<u>69,415.14</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el impuesto sobre la renta diferido.

Nota (17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta ingresos diferidos.

Nota (18) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Plaza Mundo Apopa, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamo bancario con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. dicho préstamo fue formalizado mediante contrato de crédito no rotativo con garantía hipotecaria en fecha 6 de diciembre de 2019, las condiciones del financiamiento adquirido fueron las siguientes:

Monto: \$44,000,000.00

Plazo del préstamo: 15 años, más período de gracias de 8 meses, en total 188 meses

Tasa de interés anual: 4.190000% vigente del 06/12/2021 al 05/03/2022,
4.610140% vigente del 06/03/2022 al 05/06/2022,
5.665000% vigente del 06/06/2022 al 05/09/2022,
7.167860% vigente del 06/09/2022 al 05/12/2022,
8.710190% vigente del 06/12/2022 al 05/03/2023,
9.191680% vigente del 06/03/2023 al 05/06/2023,
9.488840% vigente del 06/06/2023 al 05/09/2023,
9.647730% vigente del 06/09/2023 al 05/12/2023,
9.630130% vigente del 06/12/2023 al 21/12/2023,
8.500000% vigente del 22/12/2023 al 09/01/2025.

Forma de pago: Durante el período de gracia únicamente realizará pagos trimestrales de intereses; a partir del noveno mes se realizarán 179 amortizaciones mensuales de capital más los intereses, más una última cuota por cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses.

Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de \$61,177,000.00, para el plazo de 20 años constituida el 6 de diciembre de 2019, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, de la cual corresponde un 100% es decir \$61,177,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, así como todas las mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras.

El 30 de noviembre de 2020, fue suscrita la modificación al contrato de apertura de crédito no rotativa con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., la cual contempla los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Plazo del crédito:	El plazo se mantiene para 15 años, se otorga 9 meses adicionales de período de gracia de capital más un período de gracia original que era de 8 meses, totalizando 17 meses de gracia, los cuales vencen el 31/05/2021.
Plazo del giro:	Se amplía el plazo para disponer de la suma acreditada en 3 meses y 24 días a partir del vencimiento originalmente pactado, por lo tanto, el nuevo vencimiento fue el 30/11/2020.
Cuenta restringida:	Se extiende 7 meses adicionales el plazo a partir del cual se constituirá una cuenta de efectivo en reserva o efectivo restringido por valor de 3 cuotas mensuales de servicio de la deuda, quedando exigible su constitución a partir de marzo 2021.

La cuenta de efectivo en reserva fue constituida en fecha 23 de marzo de 2021 por un monto de \$1,192,323.62. Al 31 de diciembre 2024 su monto era de \$1,555,861.24.

El 22 de diciembre de 2023, fue suscrita la modificación al contrato de línea de crédito no rotativa con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., la cual contempla los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento:

Cálculo de intereses: tasa de interés sujeta al indicador SOFR (SOFR TRES MESES + 4.25%) pasa a una tasa de interés variable administrada del 8.50% anual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presentaba obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco Agrícola, S.A. y Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., respectivamente, según el detalle siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario		
Capital del préstamo bancario a corto plazo	\$ 139,377.84	219,876.21
Capital del préstamo bancario a largo plazo	\$ 2,210,000.00	3,189,537.72
Total de obligaciones por préstamos bancarios	<u>32,728,888.96</u>	<u>33,224,351.24</u>
	<u>\$ 35,078,266.80</u>	<u>36,633,765.17</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el monto del crédito otorgado al Fondo por Banco Agrícola había sido desembolsado en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2024 el monto del crédito otorgado al Fondo por Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. había sido desembolsado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2025, el FTIRTPMA ha reconocido gastos por intereses generados del préstamo con Banco Agrícola, S.A., por monto de \$2,451,077.28. Al 31 de diciembre de 2024, el FTIRTPMA reconoció gastos por intereses generados del préstamo con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., por monto de \$3,167,221.54.

En fecha 9 de enero de 2025 fue cancelado en su totalidad el crédito hipotecario con Banco Davivienda Salvadoreños, S.A.

En fecha 18 de noviembre 2024, en sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores se autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para que en su calidad de administradora del Fondo de Titularización FTIRTPMA suscribiera con cargo a dicho Fondo, una Línea de Crédito Decreciente, con Banco Agrícola, S.A. por monto de \$36,863,888.96, dicho préstamo fue formalizado mediante contrato de crédito no rotativo con garantía hipotecaria en fecha 9 de enero de 2025, las condiciones del financiamiento adquirido fueron las Sigüientes:

Monto: \$36,863,888.96

Plazo del préstamo: 144 meses

Tasa de interés: Tasa de Interés Variable: SOFR Term Rate de 1 mes, más un diferencial de (2.57%), siendo la tasa de piso de interés del Crédito de 6.90%. En cualquier momento durante el plazo del Crédito, si la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial, esta debajo de la Tasa de Piso de Interés, el Fondo pagará la Tasa Piso de Interés equivalente al 6.90% anual sobre saldos del Crédito. En caso de que la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial este arriba de la Tasa de Piso de Interés, entonces el Fondo pagará la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial. La tasa de intereses será revisable cada mes durante la vigencia del préstamo. La tasa de intereses vigente al 31 de diciembre de 2025 es de 6.33067%.

Forma de pago: Mediante 143 cuota mensuales de capital más su respectivo interés de cada uno, y un último pago por el saldo de capital remanente más sus respectivos intereses al vencimiento del crédito.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
 (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 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de \$46,079,861.00, para el plazo de 20 años constituida el 9 de enero de 2025, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a favor de Banco Agrícola, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas por 2 inmuebles de naturaleza rustica ubicadas en Apopa, San Salvador Oeste.

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 Plaza Mundo Apopa 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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Títulos de participación emitidos y colocados	205,700	197,780
<u>Valor Nominal</u>		
Serie A	\$ 100.00	\$ 10,000.00
Otras series	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>
Total participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización	\$ <u>20,570,000.00</u>	\$ <u>20,570,000.00</u>

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a:

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

Nota (20) Excedentes de fondos de titularización

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización ha generado excedentes por monto de \$9,932,674.83 de los cuales \$5,088,337.20, corresponden a ganancias no realizadas por valúo del inmueble, por tanto, el excedente del ejercicio 2025 presentado en balances es de \$4,844,337.63.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización genero excedentes por monto de \$5,448,250.44 de los cuales \$1,421,058.40, corresponden a ganancias no realizadas por valúo del inmueble, por tanto, el excedente del ejercicio 2024 presentado en balance es de \$4,027,192.04.

Nota (21) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (22) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han realizado cambios contables.

Nota (23) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

- 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 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. La forma de gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

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.

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

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

Se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas con trayectoria en 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 un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

Riesgo de siniestros

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

Para mitigar este riesgo se contratará seguros de cobertura contra todo riesgo y lucro cesante.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Riesgo de localización del proyecto

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

Este riesgo se ve mitigado tomando como referencia los resultados del estudio de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

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

identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo ambiental

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

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

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de que el Fondo de Titularización enfrente 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.

Este riesgo se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aportes de recurso 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.

Este riesgo 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 de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si la entidad originadora se ve afectada financieramente y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización, lo cual incidiría en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario. Además, la sociedad Titularizadora lleva un control y seguimiento para el cumplimiento de las obligaciones administrativas, financieras y operativas del Fondo de Titularización.

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 proyecto de desarrollo inmobiliario.

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

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes según lo requerido por la Ley contra el lavado de dinero en lo que aplique.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

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

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

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.

Nota (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

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

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones por administración	\$	283,550.24	261,789.85
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u>68.25</u>	<u>48.25</u>
	\$	<u>283,618.49</u>	<u>261,838.10</u>

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

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

Nota (26) Otros gastos

Los otros gastos al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	2025	2024
Comisiones bancarias	\$ 10,156.44	446.16
Legalizaciones libros contables y administrativos	316.00	564.00
Otros gastos diversos	-	2,040.90
Ajustes menores	4.53	4.69
	<u>\$ 10,476.97</u>	<u>3,055.75</u>

Nota (27) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (28) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (29) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
 (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 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (30) Ingresos por arrendamientos

Para el año que finaliza el 31 de diciembre, se presenta el saldo de ingresos por arrendamientos operativos de inmuebles según detalle:

	2025	2024
Arrendamientos de locales	\$ 8,160,298.81	7,992,018.41
Arrendamientos de pasillos, kioscos y cajeros	506,171.95	511,097.97
Arrendamientos de parqueos	442,647.83	437,782.33
Arrendamiento por espacios publicitarios y eventos	381,633.22	308,941.84
Ingresos por servicios básicos y mantenimiento	1,583,116.38	1,573,014.43
Descuentos arrendamiento de locales	<u>(34,281.84)</u>	<u>(57,208.31)</u>
Total de ingresos de operación y administración	\$ <u>11,039,586.35</u>	<u>10,765,646.67</u>

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones que le generen ganancias o pérdidas por bienes inmuebles terminados o desapropiación de bienes inmuebles terminados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo posee ganancias no realizadas por un monto de \$19,853,152.59 y \$14,764,815.39 respectivamente, como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados.

La normativa establece que una vez los bienes inmuebles se integren al Fondo, deben evaluarse al menos una vez cada 12 meses, tomando en consideración la fecha en que fueron adquiridos. La última actualización al valúo de los bienes inmuebles del FTIRTPMA se realizó en septiembre de 2025, tal como se describe en nota 9 literal b).

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
 (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 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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. Dicho contrato fue modificado en fecha 11 de junio de 2025 en lo referente a política de liquidez, política de distribución de dividendos y característica cantidad de valores, valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTPMA, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo. El 11 de junio de 2025 se modificó el contrato de titularización, en lo referente a la política de liquidez, política de distribución de dividendos, la característica 3.10 de “Cantidad de Valores” y “Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta” en lo referente al valor nominal de los títulos de participación emitidos en la Serie A con cargo al Fondo de Titularización; la modificación al asiento registral de la emisión VTRTPMA N° EM-0009-2019 de fecha 10 de octubre de 2019 fue acordada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-26/2025 de fecha 10 de junio de 2025.
2.	Contrato de permuta suscrito por DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA el veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, e inscrito en el Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca en fecha 02 de octubre de 2019.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.
3.	Contrato de cesión de derechos patrimoniales suscrito por DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se cedieron los derechos sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Plaza Mundo Apopa.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos del proyecto.
4.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con SC Riesgo, S.A. de C.V. ahora Moody’s Local ES, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo	Contrato suscrito para la prestación del servicio de clasificación de riesgo del Fondo de Titularización. El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 03 de septiembre de 2024, se prorroga automáticamente.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
5.	Servicios de Auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al FTIRTPMA para el ejercicio impositivo de 2025.
6.	Contrato de Comisión para la Comercialización de los Inmuebles del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa: suscrito entre DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se faculta a DEICE la comercialización de Plaza Mundo Apopa.	El plazo del contrato es de 99 años a partir de la fecha de suscripción la cual fue realizada el 01/07/2020.
7.	Contrato de Comisión para la Administración de Inmuebles de Plaza Mundo Apopa: suscrito entre ADINCE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se faculta a ADINCE para desempeñar la administración de Plaza Mundo Apopa. Dicho contrato fue modificado en fecha 24/11/2020 en lo referente a las obligaciones especiales de la sociedad ADINCE relacionadas con la administración de los ingresos por la cuota de mantenimiento y sus funciones de administración, con el objetivo de facultar a la sociedad para realizar pagos relacionados con gastos de administración de los inmuebles con cargo al Fondo.	El plazo del contrato es de 99 años a partir de la fecha de suscripción la cual fue efectuada el 01/07/2020.
8.	Contrato de Comisión para la Gestión del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa: suscrito por GESTAS, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual GESTAS se obliga a prestar a favor del FTIRTPMA los servicios de gestión de obra, equipamiento y acabados del proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.	El plazo empieza a partir de la orden de Inicio y estará sujeto a la finalización de las actividades comisionadas a GESTAS.
9.	Contrato de prestación de servicios de Facility Management suscrito entre PBS El Salvador, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, que consiste en la contratación del servicio de un centro de fotocopiado, impresión y escaneo de documentos.	El plazo comienza a partir de la suscripción de contrato en fecha 26/08/2020 y su vencimiento es el 01/04/2023. El contrato se prorrogará automáticamente por un año.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

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

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
10.	Contrato de prestación de servicios de dotaciones, traslado y custodia de valores de las máquinas recolectoras de pagos de parqueo del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa celebrado entre SERSAPRO, S.A. de C.V. y ADINCE, S.A. de C.V. como comisionista del FTIRTPMA	El plazo del contrato es de 1 año contado del día 23/02/2024 y podrá prorrogarse de forma automática por periodos iguales a la vigencia inicial cuando ninguna de las partes exprese la terminación del mismo.
11.	Contrato de suministro de energía eléctrica para Plaza Mundo Apopa: celebrado entre COESAR, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, en el cual tiene por objeto el suministro de energía eléctrica producida en la Planta Fotovoltaica, misma que la COESAR entregará al FTIRTPMA, según las condiciones fijadas en ese contrato. El FTIRTPMA, por su parte, pagará el precio de la energía eléctrica de acuerdo al consumo mensual registrado en cada uno de los puntos de suministro.	La vigencia del contrato es de 10 años a partir de que la Planta Fotovoltaica esté en condiciones y disponible para iniciar la producción de energía eléctrica, mediante notificación formal y escrita de parte de COESAR. El plazo será prorrogable automáticamente por periodos de un año.
12.	Contrato de suministro de energía eléctrica para Plaza Mundo Apopa: celebrado entre COESAR, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, en el cual tiene por objeto el suministro de energía eléctrica en las áreas comunes del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa y de otras áreas del Centro Comercial donde sea requerido el suministro.	La vigencia del contrato es por seis meses contados a partir del inicio del suministro de energía eléctrica y prorrogable por iguales periodos.
13.	Convenio de Administración de Cuentas Bancarias suscrito en fecha 06 de diciembre de 2019, entre ADINCE, S.A. de C.V., Banco Davivienda y Ricorp Titularizadora S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA.	El convenio finalizó en fecha 28 de febrero 2025, debido a cancelación total de crédito con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

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

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

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

- a) Las NIIF requieren que los estados financieros 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 valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.
- d) Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024
(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	203,080	\$20,308,000.00
2	400	40,000.00
3	200	20,000.00
4	200	20,000.00
5	300	30,000.00
6	800	80,000.00
7	310	31,000.00
8	310	31,000.00
9	100	10,000.00
Totales	205,700	\$20,570,000.00

31 de diciembre de 2024, la composición de la tenencia de los valores era la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	195,160	\$20,308,000.00
2	400	40,000.00
3	200	20,000.00
4	200	20,000.00
5	300	30,000.00
6	800	80,000.00
7	310	31,000.00
8	310	31,000.00
9	100	10,000.00
Totales	197,780	\$20,570,000.00

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
(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 y 2024

(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	203,080	\$20,308,000.00
2	400	40,000.00
3	200	20,000.00
4	200	20,000.00
5	300	30,000.00
6	800	80,000.00
7	310	31,000.00
8	310	31,000.00
9	100	10,000.00
Totales	205,700	\$20,570,000.00

31 de diciembre de 2024, la composición de la tenencia de los valores era la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	195,160	\$20,308,000.00
2	400	40,000.00
3	200	20,000.00
4	200	20,000.00
5	300	30,000.00
6	800	80,000.00
7	310	31,000.00
8	310	31,000.00
9	100	10,000.00
Totales	197,780	\$20,570,000.00

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.