MOODY'S LOCAL

El Salvador

INFORME DE CLASIFICACIÓN

Sesión Ordinaria: n.º 61302026

Fecha de informe: 28 de octubre de 2026

CLASIFICACIÓN PÚBLICA

Informe de revisión completo

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa

CLASIFICACIONES ACTUALES (*)

	Clasificación	Equivalencia Regulatoria	Perspectiva
VTRTNNEO	2.sv	Nivel 2	Estable

(*) La nomenclatura 'sv' refleja riesgos solo comparables en El Salvador. Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Eduardo Trejos
Associate Director Credit Analyst
eduardo.trejos@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

RESUMEN

Moody's Local El Salvador afirma en 2.sv la clasificación de la emisión de Valores de Participación (VTRTNNEO) con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa (en adelante el Fondo o FTIRTNNEO). La perspectiva es Estable.

La clasificación incorpora la sólida estructura legal del Fondo, que separa el activo de los riesgos del Originador (Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.) y brinda seguridad jurídica a la transacción. El Fondo se constituyó con el inmueble destinado al desarrollo del parque logístico NNEO Nejapa. La ubicación estratégica, la calidad clase A de las naves industriales, la comercialización total y los contratos de largo plazo favorecen la previsibilidad de los flujos por arrendamientos. El elevado endeudamiento, la ajustada cobertura de gastos financieros y la baja liquidez bursátil de las participaciones limitan la clasificación.

Durante el primer semestre de 2026, el proyecto completó la obra civil y alcanzó una comercialización del 100%, aunque mantiene obras menores pendientes. El 88.1% del área arrendable está ocupado por inquilinos con contratos de entre 10 y 15 años, favoreciendo la previsibilidad de los flujos operativos. A junio de 2026, las cinco bodegas estaban en operación y generaron ingresos operativos, excluidos los efectos de valoración, por USD4.06 millones. El Fondo proyecta ingresos operativos por USD8.27 millones al cierre de 2026.

La clasificación también considera el sólido posicionamiento de Latam Logistic Properties como desarrollador del proyecto y el convenio entre CBRE Services S.A. e Importadora Comercial Internacional, S.A. de C.V. (IMPOCOMI), responsable de la comercialización. Este convenio aporta sinergias comerciales respaldadas por la experiencia de Grupo CBRE. Asimismo, incorpora el respaldo estratégico que Grupo Ternova brindaría a la operación, de ser necesario, dada su relación directa con el Originador.

El Fondo mantiene un elevado endeudamiento. A junio de 2026, la deuda financiera neta sobre EBITDA alcanzó 11.1x, reflejo del financiamiento requerido para concluir el proyecto y de la escala actual de ingresos. La cobertura de EBITDA sobre gastos financieros fue de 1.5x. Moody's Local espera una mejora gradual de ambos indicadores, apoyada en la estabilidad de la ocupación y la amortización de la deuda. Las proyecciones para 2026-2035 contemplan una cobertura de intereses promedio de 2.5x, que alcanzaría 4.2x en 2035, y una reducción de la deuda financiera sobre activos a 19.3% en ese año, desde 40.5% a junio de 2026.

Fortalezas crediticias

- La estructura legal sólida otorga seguridad jurídica a la transacción. Posicionamiento de *Latam Logistic Properties* como administrador del proyecto. Además, del respaldo estratégico que Grupo Ternova brindaría a la operación en caso lo necesite, dada su relación directa con el Originador.
- Niveles de comercialización de 100% del proyecto, mayormente, concentrados en contratos de largo plazo, favoreciendo la previsibilidad de los flujos operativos.
- La ubicación estratégica del inmueble y la calidad clase A de las bodegas diferencian el posicionamiento competitivo del inmueble, permitiendo al Fondo mantener rentas en el rango alto del mercado.

Debilidades crediticias

- Niveles de endeudamiento elevados y de cobertura EBITDA a servicio de la deuda ajustada.
- Baja liquidez de las participaciones en el mercado bursátil.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Si bien el proyecto prevé buen desempeño, la baja liquidez de las participaciones limita la mejora de la clasificación.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Una baja en los niveles de comercialización por factores internos o externos al proyecto que deteriore los niveles de endeudamiento y coberturas.
- Modificaciones en la estructura de endeudamiento que presione los flujos proyectados.
- Modificaciones en la regulación vinculada a las Titularizaciones.

Principales aspectos crediticios

Finalización de obra civil y comercialización total de los espacios

Durante el primer semestre de 2026, el proyecto completó la obra civil y puso en operación las cinco bodegas, aunque mantiene obras menores pendientes. La comercialización del 100% de los espacios y los contratos con plazos de entre 10 y 15 años, que abarcan el 88.1% del área arrendable, favorecen la previsibilidad de los flujos operativos. A junio de 2026, el Fondo registró ingresos operativos por USD4.06 millones, excluidos los efectos de valoración, frente a un semestre anterior en el que solo operaban tres bodegas. Para el cierre de 2026, el Fondo proyecta ingresos operativos por USD8.27 millones.

Balance concentrado en los activos de Titularización y deuda financiera

A junio de 2026, los activos en titularización sumaron USD138.92 millones, equivalentes al 97.6% de los activos totales. Aumentaron 99% interanual y 30% respecto al cierre del semestre anterior, principalmente por la entrada en operación de las bodegas y la revaluación de los inmuebles. La alta demanda de naves industriales y la ubicación estratégica del proyecto favorecen su potencial de plusvalía. No obstante, Moody's Local considera que mantener una ocupación adecuada seguirá siendo clave para generar los flujos que sostienen la viabilidad del Fondo.

A junio de 2026, los pasivos totales, excluidos los excedentes del Fondo, sumaron USD63.92 millones, equivalentes al 45% de los activos totales. Las proyecciones sitúan esta proporción en un promedio de 34.9% para 2026-2035. El saldo del crédito sindicado alcanzó USD57.50 millones, tras el desembolso total de la línea. El capital del Fondo se mantuvo en USD35 millones y la inversión total estimada para las fases I y II del proyecto asciende a USD92.50 millones.

Endeudamiento elevado y coberturas EBITDA moderadas

A junio de 2026, la deuda financiera representó el 40.5% de los activos totales, mientras que la deuda financiera neta sobre EBITDA alcanzó 11.1x y la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros fue de 1.5x. Estos indicadores reflejan el elevado endeudamiento y la ajustada cobertura de gastos financieros. Moody's Local espera una mejora gradual de los indicadores, apoyada en la estabilidad de la ocupación y la amortización de la deuda.

Las proyecciones para 2026-2035 contemplan una cobertura de EBITDA sobre intereses promedio de 2.5x y una participación promedio del préstamo en los pasivos del 68.8%. Para el mismo periodo, se estima una cobertura de EBITDA sobre el servicio de la deuda promedio de 1.3x. Moody's Local considera que esta última cobertura es ajustada y limita la flexibilidad financiera del Fondo. Mantener niveles adecuados de ocupación y una estructura de deuda estable será clave para atender el servicio de la deuda y generar rendimientos para los tenedores.

Financiamiento bancario concentrado en un crédito sindicado

El Fondo mantiene un crédito sindicado de hasta USD57.5 millones, constituido en 2024 a un plazo de 15 años y con un período de gracia de 24 meses para el pago de intereses. El financiamiento se compone por el Banco Agrícola con un 47.0% del monto total, seguido de Banco Davivienda Salvadoreño y Banco Cuscatlán de El Salvador con un 19.6% cada uno y Banco Industrial con un 13.8%. Además, está garantizado mediante una primera hipoteca de hasta USD74.75 millones, distribuida proporcionalmente a la participación de cada banco. Adicionalmente, el Fondo cede los derechos económicos de los contratos de arrendamiento y la póliza de seguro para cada uno de los bancos participantes, y constituye una prenda mercantil sin desplazamiento por USD17.9 millones, esta última otorgada por el Originador.

Mejora en la rentabilidad impulsada por la operación y la valuación de las bodegas

A junio de 2026, el Fondo registró ingresos operativos por USD4.0 millones, con un crecimiento interanual impulsado por la operación de las cinco bodegas. Los ingresos financieros sumaron USD12.26 mil, provenientes de inversiones financieras y rendimientos por cobrar. La utilidad neta alcanzó USD24.61 millones e incluyó ingresos por valoración de activos no distribuibles a los tenedores de valores. Sin este efecto, la utilidad neta fue de USD1.46 millones. Para el cierre de 2026, el Fondo proyecta una utilidad neta de USD3.04 millones, excluidos los efectos de valoración, frente a USD369.29 mil en 2025, apoyada en la operación de la totalidad del proyecto. Las proyecciones contemplan el inicio de la distribución de dividendos en 2027 y una tasa interna de retorno (TIR) del 11.9% para los próximos 25 años.

Los flujos del Fondo provienen del arrendamiento de las bodegas y de otros servicios. Los contratos de largo plazo favorecen la previsibilidad de los ingresos, en línea con las fortalezas crediticias del Fondo. Las proyecciones suponen altas tasas de renovación, apoyadas en la presencia de empresas consolidadas entre los inquilinos. El escenario base contempla un área bruta arrendable (ABR) de 111.12 mil m^2, una ocupación del 100% y rentas anuales de USD8.41 millones en 2027, el tercer año de operación. Los contratos establecen incrementos escalonados del 3% al 3.5% en el canon de arrendamiento. Las proyecciones sitúan el margen operativo promedio en el 83.2% durante los primeros 10 años a partir de 2026 y el margen neto en el 60.0% en 2034.

TABLA 1 Indicadores clave Fondo de Titularización

	Jun-26 LTM	2026*	2027*	2028*	2029*	2030*	2031*	2032*	2033*	2034*
Activos (en millones de USD)	142.3	142.3	142.0	142.1	142.2	142.3	142.6	142.8	143.1	143.4
EBITDA / Gasto Financiero	1.5x	1.6x	1.8x	1.9x	2.0x	2.2x	2.4x	2.7x	3.0x	3.5x
Deuda Financiera Neta / EBITDA	11.1x	8.3x	7.2x	6.8x	6.4x	5.8x	5.3x	4.7x	4.2x	3.5x
Deuda Financiera / Activos	40.5%	40.4%	39.4%	37.9%	36.2%	34.3%	32.0%	29.4%	26.4%	23.1%

Fuente: Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody´s Local El Salvador
Excluye excedentes del Fondo
LTM: últimos 12 meses
*Proyecciones

Otras Consideraciones

Perfil del Originador: Progreso e Inversiones S.A de C.V.

Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. (en adelante, Originador o Cedente) fue constituida en 2012 bajo las leyes de El Salvador, por plazo indefinido, e inició operaciones en abril de 2013. Su actividad principal comprende operaciones inmobiliarias con bienes propios o arrendados. La Entidad es subsidiaria de Terra Global Corp. y concentra sus operaciones con compañías relacionadas del Grupo Ternova, grupo empresarial con más de 50 años de trayectoria y actividades en manufactura (packing), parques logísticos y reciclaje, con incorporación de tecnología e innovación. El Grupo mantiene cinco plantas en El Salvador, una distribuidora en República Dominicana, comercializadoras en Centroamérica y una planta productiva en Vietnam, además de contar con clientes categoría A que distribuyen sus productos en 39 países.

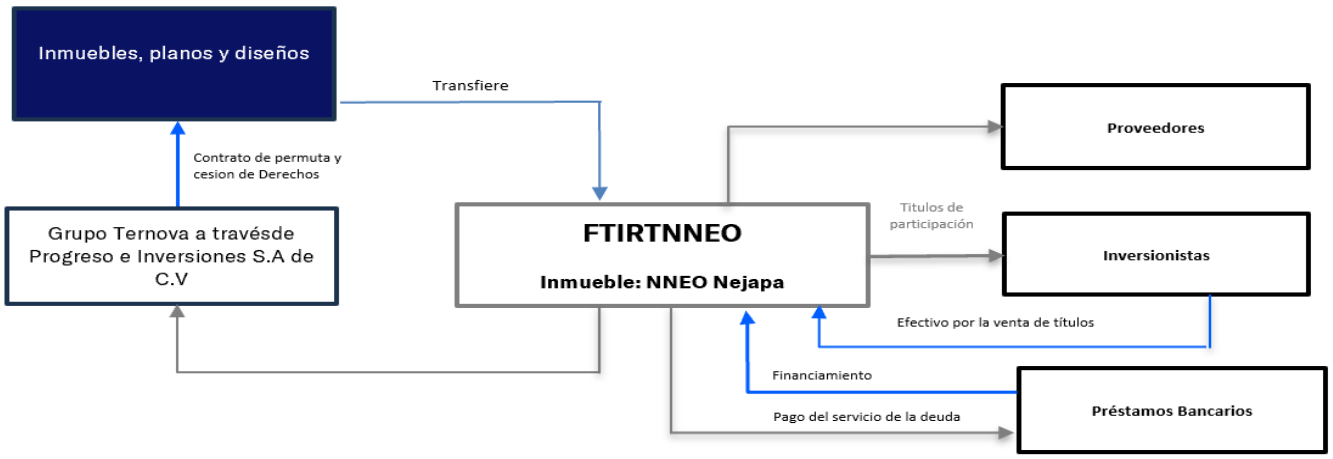
Para la operación del centro logístico, Ternova cuenta con Latam Logistic Properties, desarrollador, propietario y operador de inmuebles logísticos modernos clase A, ubicados estratégicamente en mercados de la región andina y centroamericana con altas barreras de entrada. Por su parte, Importadora Comercial Internacional, S.A. de C.V. (IMPOCOMI), integrante de la firma internacional PRIME SGH, S.A., estará a cargo de la comercialización en conjunto con CBRE Services S.A., mediante un convenio de comercialización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa

Grupo Ternova, a través de su subsidiaria Progreso e Inversiones S.A. de C.V., titularizó activos para la construcción y comercialización de NNeo Nejapa, un parque de bodegas clase A ubicado en el municipio de Nejapa. El Originador fue constituido exclusivamente para el desarrollo y explotación de proyectos inmobiliarios con fines industriales, corporativos y de arrendamiento, entre otros.

Mediante contratos de permuta y cesión de derechos, el Originador transfiere al Fondo el inmueble, permisos, diseños y demás derechos patrimoniales para su administración, recibiendo a cambio títulos de participación otorgados por la Titularizadora en su calidad de administradora. De acuerdo con el análisis legal, el contrato de permuta constituye una transferencia de dominio pura y simple, en cumplimiento del Art. 48 de la Ley de Titularización de Activos.

FIGURA 1 Esquema del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody's Local El Salvador

La sociedad Ricorp Titularizadora S.A. (en adelante, la Titularizadora) administra el Fondo con el propósito de desarrollar, operar y arrendar el proyecto, pudiendo contratar empresas especializadas para su gestión. La inversión estimada para las fases 1 y 2 asciende a USD92.5 millones, financiada en 62% con deuda y el restante mediante la emisión de participaciones con cargo al Fondo, por USD35.0 millones. *Latam Logistic Properties* fue designado como desarrollador del inmueble, mientras que, desde diciembre de 2024, Importadora Comercial Internacional, S.A. de C.V. (IMPOCOMI) asumió la comercialización en sustitución de Cushman & Wakefield. La inversión busca generar

rendimientos mediante dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización. Para la conformación del Fondo, el Originador transfirió dos terrenos, permisos, planos, diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas mediante contratos de permuta y cesión de derechos patrimoniales, recibiendo a cambio títulos de participación otorgados por la Titularizadora con cargo al Fondo.

Descripción del proyecto y avance de obra

Durante el primer semestre de 2026, el Fondo finalizó el desarrollo de un moderno complejo logístico (clase A) en dos fases, la primera de tres naves industriales con una extensión superficial de 83,941 m^2, y una segunda fase con 26,966 m^2. Los inmuebles están situados en el municipio de Nejapa, Carretera a Quezaltepeque Kilómetro 22, Granja El Milagro. El complejo se completa con zonas de parqueo para vehículos livianos, contenedores y de zonas verdes. A la fecha en análisis, todas las bodegas del Fondo cuentan con la Póliza Todo Riesgo Incendio.

Desarrollador del proyecto

Latam Logistic Properties es un desarrollador, propietario y operador de bienes raíces logísticos modernos. enfocado en mercados de alto crecimiento y con elevadas barreras de entrada en las regiones de los Andes y Centroamérica. Su enfoque estratégico se orienta a empresas multinacionales y regionales que requieran instalaciones modernas y eficientes. Actualmente, opera 701,667 m^2 en parques logísticos, con presencia en Costa Rica (187,531 m^2), Colombia (207,574 m^2) y Perú (209,295 m^2), y contempla expandir sus operaciones hacia Panamá, Chile, Ecuador y El Salvador.

Comercialización

En diciembre de 2024, Importadora Comercial Internacional, S.A. de C.V. (IMPOCOMI) sustituyó a Cushman & Wakefield como comercializador del proyecto. IMPOCOMI forma parte de PRIME SGH S.A., firma internacional de bienes raíces con presencia en más de 21 países y participación en más de 330 proyectos, además de una cartera de clientes en Estados Unidos, México, Centroamérica, Sudamérica, Europa y Dubái. Asimismo, mantiene un convenio de cobrokerage con CBRE Services S.A., con domicilio en Costa Rica, para complementar la comercialización mediante sinergias con Grupo CBRE. Al primer semestre de 2026, el 100% del proyecto se encuentra comercializado mediante contratos en firme.

Prelación de pagos

Los pagos con cargo al Fondo se realizarán a través de la cuenta discrecional administrada por la Titularizadora, siguiendo el siguiente orden: i) deuda tributaria; ii) acreedores financieros; iii) comisiones de la Titularizadora; iv) costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; v) constitución de Reservas de Excedentes, cuando corresponda; y vi) pago de dividendos, conforme a las políticas del Contrato de Titularización.

Redención anticipada

A partir del octavo año de la emisión y siempre que no existan obligaciones pendientes con acreedores bancarios, los Valores de Titularización podrán redimirse anticipadamente, total o parcialmente, a prorrata del valor del activo neto . La redención deberá ser acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y realizarse a través de CEDEVAL. Asimismo, contempla un preaviso mínimo de 90 días y las comunicaciones correspondientes a la SSF, Bolsa de Valores, CEDEVAL y al Representante de Tenedores de Valores, incluyendo la notificación por parte del Fondo con 15 días de anticipación.

Inembargabilidad

De conformidad con el artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos del Fondo no podrán ser embargados ni sujetos a medidas cautelares o preventivas por acreedores del Originador, la Titularizadora, el Representante o los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de estos últimos podrán perseguir los derechos y beneficios asociados a los valores de su propiedad. Por su parte, los Tenedores podrán exigir el reconocimiento de sus derechos y obligaciones de pago de sus obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo y en los bienes de la Titularizadora en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

Política de dividendos

La Titularizadora distribuirá dividendos con cargo al Fondo, conforme a la prelación de pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación. La distribución se realizará al menos una vez al año, en marzo, a los Tenedores registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago. Se distribuirán los excedentes acumulados disponibles que superen el 0.50% del valor del Activo Neto al cierre de diciembre, siempre que no existan atrasos en pasivos financieros y se cumplan las condiciones especiales acordadas con los acreedores.

Política de Liquidez

El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo equivalente al 0.50% del valor del Activo Neto.

Política de financiamiento

El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, hasta por monto máximo equivalente al 100% del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.

Procedimiento en caso de liquidación

La Titularizadora y los representantes de los Tenedores de Valores podrán solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo, conforme a la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue: 1) Deuda Tributaria. 2) Obligaciones a favor de Tenedores de Valores. 3) Otros saldos adeudados a terceros. 4) Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora y 5) Cualquier otro excedente se le devolverá al Originador.

Riesgos legales

Moody's Local El Salvador complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente, en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión, de la venta y colocación de títulos. De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, los contratos involucrados están acordes con los requisitos formales que exige la Ley. El perito evaluador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). El contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que los inmuebles objeto de la presente transacción se encuentran libre de todo gravamen. El análisis realizado a los inmuebles determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

Descripción y análisis de la Titularizadora: Ricorp Titularizadora S.A.

Ricorp Titularizadora, S.A. fue autorizada en diciembre de 2011, mediante sesión No. CD-12/2011 y de conformidad con la regulación vigente. La Titularizadora cuenta con experiencia en la administración de fondos de titularización de flujos futuros y activos inmobiliarios, respaldada por la trayectoria de su Junta Directiva y equipo gerencial en los sectores financiero y de valores. Asimismo, mantiene prácticas adecuadas de gobierno corporativo y una estructura de comités que permite el seguimiento periódico de la gestión de riesgos y el control interno, mediante políticas y manuales establecidos. A esto se suma su pertenencia a un grupo empresarial con experiencia en el mercado financiero y de valores local. Los riesgos financieros y crediticios del Fondo y de la Titularizadora se mantienen separados mediante la constitución de patrimonios autónomos.

Clasificación de Participaciones

En octubre de 2023, la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizó la inscripción de la emisión con cargo al Fondo, mediante la sesión N° JD-13/2023. Posteriormente, en diciembre de 2023, el Consejo Directivo de la SSF autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil (sesión N° CD-62/2023). El Fondo quedó inscrito bajo el asiento registral N° EM-0001/2024 del 09 de enero de 2024.

En febrero de 2024, el Fondo colocó las series A, B, C y D por USD1.69 millones, USD2.41 millones, USD11.94 millones y USD0.60 millones, respectivamente. El monto total de dichas series (USD16.03 millones), estuvieron asociadas al terreno, planos, diseños y permisos. Posteriormente, en mayo de 2024, se negociación series complementarias E, F y G por un total de USD11.5 millones, mientras que, en septiembre de 2025, se colocó la serie H por USD6.9 millones, completando así el monto autorizado de la emisión por USD35.0 millones. En caso de que el proyecto requiera recursos adicionales, y conforme con los términos establecidos en el contrato de titularización, el monto de la emisión podrá incrementarse mediante acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora y previa autorización de la Junta de Tenedores de Valores del Fondo. Los títulos de participación emitidos con cargo al Fondo están dirigidos a inversionistas que no buscan ingresos fijos y cuya estrategia contempla inversiones de largo plazo, con tolerancia a variaciones o reducciones en los márgenes de rentabilidad derivadas de las características variables de los títulos. En este sentido, el Fondo no cuenta con mecanismos de mejora crediticia.

TABLA 2 Características de la emisión

Programa	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado	Monto colocado vigente	Plazo	Garantía	Tramos o series
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa - VTRTNNEO	Participaciones	Dólares	USD35 millones	USD35 millones	25 años	Sin garantía	8 series vigentes

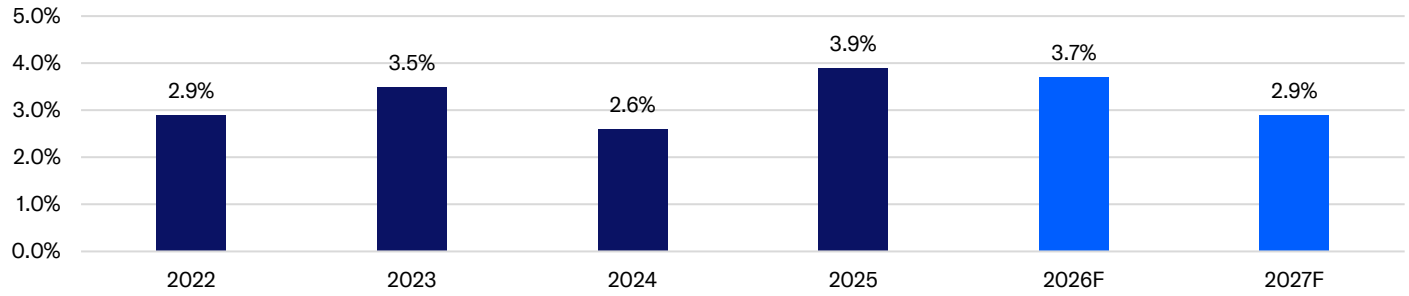
Fuente Ricorp Titularizadora / Elaboración: Moody´s Local El Salvador

Anexos

Análisis del entorno

El perfil crediticio de El Salvador refleja una fortaleza económica moderada, con mayores perspectivas de crecimiento e inversión como resultado de la mejora estructural de la seguridad en todo el país, así como un mejor acceso al financiamiento que ha fortalecido la liquidez del gobierno. Esto se ve equilibrado por una baja capacidad de pago de la deuda y elevados niveles de deuda pública, los cuales limitan la fortaleza fiscal. Asimismo, persisten desafíos en materia institucional y de gobernanza debido a la concentración del poder y a la limitada existencia de controles sobre la autoridad del poder ejecutivo, aunque el gobierno ha venido construyendo un historial de formulación de políticas económicas más consistente y basada en criterios técnicos.

FIGURA 2 Tasa de crecimiento PIB Real (%)



Fuente: Moody's Ratings/ Elaboración: Moody's Local El Salvador

Sector inmobiliario y construcción

El comportamiento del IVAE del sector construcción muestra una tendencia creciente y sostenida entre 2022 y 2025. Este desempeño se ubica por encima del IVAE general, evidenciando el mayor dinamismo del sector dentro de la actividad económica, asociado al auge de proyectos habitacionales, la mayor demanda de infraestructura industrial, logística y de oficinas, así como la ejecución de nuevos proyectos públicos.

Información Complementaria

Tipo de clasificación /Instrumento	Clasificación actual	Equivalencia escala regulatoria actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Equivalencia escala regulatoria anterior	Perspectiva anterior
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa						
VTRTNNEO	2.sv	Nivel 2	Estable	2.sv	Nivel 2	Estable

(*) La nomenclatura 'sv' refleja riesgos solo comparables en El Salvador.

Moody´s Local El Salvador, da servicio de clasificación de riesgo a este emisor en El Salvador desde julio de 2023.

Información considerada para la clasificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo y al 30 de junio de 2026, del Fondo. Adicionalmente, información proyectada del Fondo compartida por la Sociedad Titularizadora.

Definición de las clasificaciones asignadas

→ **2.sv / Nivel 2**: acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

→ **Perspectiva Estable:** indica una baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.

Moody's Local ES S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo("Moody´s Local El Salvador") agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de clasificación genérica que va de AA a CCC, El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador "-" indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica

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

Metodología Utilizada.

→ La Metodología de clasificación de entidades inmobiliarias - (23/Dec/2024) utilizada, se encuentra disponible en https://moodyslocal.com.sv/ .

Divulgaciones Regulatorias

→ Nombres de los analistas que participaron en la elaboración de los análisis de la clasificación de riesgo: Eduardo Trejos.
→ Fecha de la reunión del Consejo de Clasificación que dio origen al acuerdo: 23 de octubre de 2026.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2026 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO LEGAL, DE CUMPLIMIENTO, FINANCIERO, DE INVERSIÓN NI OTRO ASESORAMIENTO PROFESIONAL, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia o evaluación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o evaluación o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY's y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY's o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia o evaluación concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY's y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY's o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moodys.com bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos y de Gobernanza - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V, I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A., Moody's Local CR Calificadora de Riesgo S.A., Moody's Local ES S.A. de CV Clasificadora de Riesgo, Moody's Local RD Sociedad Calificadora de Riesgo S.R.L. y Moody's Local GT S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en ingles) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY's, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. UE: En la Unión Europea, Moody's Deutschland GmbH y Moody's France SAS prestan servicios como revisores externos de conformidad con los requisitos aplicables del Reglamento de Bonos Verdes de la UE. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.