



Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con
cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
Titularizadora Parque Logístico Integración – VTRTPLI

Monto fijo de la Emisión: hasta US\$30,000,000.00



Parque
Industrial
Las Ventanas

Octubre 2025

**Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración – VTRTPLI
Por un monto fijo de hasta: US\$30,000,000.00**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración– FTIRTPLI – se integrará con los Inmuebles a adquirir en propiedad y a título oneroso para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Parque Logístico Integración que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno, en adelante denominado “el Proyecto”. La naturaleza del activo a titularizar es inmueble por construir, consistente en dos terrenos valuados según el método de costo por un total de \$11,025,280.00. Por todo lo anterior, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta treinta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$30,000,000.00).

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: un mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$1,000.00) y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$1,000.00).

Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 30,000.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

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 veintiséis años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

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

Plazo de negociación: De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la 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.

Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.

Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

Clasificación de riesgo: NIVEL DOS, ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información proyectada del Fondo).

LOS BIENES DE RICORP TITULARIZADORA, S.A. NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Razones literales:

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR
LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN
SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN, en sesión No. JD-11/2025, de fecha 10 de julio de 2025 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registrará la autorización de la emisión VTRTPLI. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-46/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones CE-15-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, otorgado ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 1° de octubre de 2025, por 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 clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XV, “Factores de Riesgo”, de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

**Sociedad Titularizadora,
Estructuradora y Administradora
del FTIRTPLI:**

Ricorp Titularizadora, S.A.



Sociedad Originadora:
Parque Industrial Las Ventanas,
S.A. de C.V.



**Representante de Tenedores de
Valores:**

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



Casa Colocadora:

Servicios Generales Bursátiles,
S.A. de C.V., Casa de Corredores de
Bolsa



I. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTPLI, contará con los siguientes servicios:

I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.

Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.

Sitio web: www.latitularizadora.com

Teléfono: (503) 2133-3700

Fax: (503) 2133-3705

Contacto: info@gruporicorp.com

II. Agente Colocador:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Dirección: 57 Avenida Norte, No.130, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador.

Sitio web: www.sgbsal.com

Teléfono: (503) 2121-1800

Fax: (503) 2260-5578

Contacto: info@sgbsal.com

III. Auditor Externo:

Nombre: Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.

Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador

Sitio web: <https://russellbedford.com.sv/>

Teléfono: (503) 2264-5604

Fax: (503) 2264-8074

Contacto: Info@russellbedford.com.sv

Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N° 3287. Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0002-2013

IV. Perito Valuador de los Inmuebles:

Nombre: Carlos Manuel Hernández Vásquez

Sitio web: N/A

Dirección: Colonia Roma 67 Avenida Sur, número 13-B, Edificio JDR, San Salvador.

Teléfono: 7181-6630

Fax: N/A

Contacto: carloshdz.ing@gmail.com

V. Asesores legales:

Nombre: Claudia Arteaga y Ludina Navas

Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2133-3700

Sitio web: N/A

Contacto: arteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com

VI. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo

Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2275-4853

Contacto: José Andrés Morán

jandres@zummaratings.com

Sitio web: www.zummaratings.com

II. Índice

I.	Contraportada	2
II.	Índice	3
III.	Presentación del Prospecto.....	5
IV.	Aprobaciones de la Emisión	6
V.	Características de la Emisión.....	7
VI.	Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción	16
VII.	Información Financiera a los Tenedores de Valores	24
VIII.	Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada	25
IX.	Información de la Titularizadora	27
X.	Información del Originador	32
XI.	Información del Constructor	35
XII.	Información del Supervisor	40
XIII.	Custodia y administración de los Activos Titularizados	41
XIV.	Otros servicios	43
XV.	Factores de Riesgo	44
XVI.	Clasificación de Riesgo	54
XVII.	Representante de los Tenedores de Valores	55
XVIII.	Impuestos y Gravámenes.....	60
XIX.	Costos y Gastos	61
XX.	Anexos.....	63
	Anexo 1: Características generales del Proyecto	65
	Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles	67
	Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico	69
	Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos	71
	Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora	73
	Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección	75
	Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.	77
	Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora	79
	Anexo 9: Clasificación de Riesgo	81
	Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores	83

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas del día veinticinco de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, Ludina Adriana Navas Flores, Notario, del domicilio de este distrito, municipio y departamento, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y siete años de edad, Financista, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el ahora distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: El Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Ricardo Starlin Flores Cisneros, inscrito en el Registro de Comercio bajo el asiento **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE** del libro **DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, del cual consta que el licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, en actos como el presente; en el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la existencia y vigencia de la sociedad y de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara:** Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN** y presentada en este Prospecto es veraz, precisa y completa. Asimismo, declara el compromiso de mantener, en todo momento, durante la vigencia de la emisión, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la ley para fines del registro de la emisión del Fondo de Titularización antes referido a administrar por su representada. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



III. Presentación del Prospecto



Distrito de San Salvador, 31 de julio de 2025.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos más el correspondiente financiamiento bancario se proveerá de recursos financieros para el desarrollo y construcción de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas.

Este prospecto le presenta la información relevante del Fondo y del Proyecto, así como la información financiera proyectada del Fondo de Titularización y las características de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo.

Estos Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una clasificación de Nivel Dos que representan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos, considerando que esta emisión está dirigida a para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión es de renta variable.

Atentamente,

Remo José Martín Bardi Ocaña
Apoderado General Administrativo
Ricorp Titularizadora, S.A.



IV. Aprobaciones de la Emisión

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A.:

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, en sesión número **JD-11/2025**, de fecha 10 de julio de 2025.

Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones CE-15-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, en sesión No. CD-46/2025 celebrada el 26 de septiembre de 2025.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las trece horas y cuarenta y cinco minutos del día uno de octubre de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles a adquirir para indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El Proyecto Parque Logístico Integración comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, a construirse sobre los inmuebles a transferir al FTIRTPLI situados en: i) Hacienda El Angel séptima porción lote uno al ocho, polígono dos (reunión), Hacienda El Angel séptima porción (I.G.) correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador con matrícula número SEIS CERO DOS DOS DOS OCHO CINCO SIETE – CERO CERO CERO CERO, de naturaleza rústica con un área de doscientos veintinueve mil ochenta y cinco punto veintidós metros cuadrados; y ii) Hacienda El Angel séptima porción, lote uno al ocho polígono dos correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador con matrícula número SEIS CERO SEIS OCHO DOS NUEVE TRES OCHO – CERO CERO CERO CERO, de naturaleza rústica con un área treinta y cinco mil doscientos treinta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados.

V. Características de la Emisión¹.

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, denominación que podrá abreviarse “FTIRTPLI”.
Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	Parque Industrial Las Ventanas, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar “Parque Industrial Las Ventanas” o “el Originador”.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante “la Titularizadora”.
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, cuya abreviación es “VTRTPLI”.
Naturaleza:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	Monto fijo: Hasta TREINTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión , bajo las siguientes condiciones:

¹ No se presenta la característica de “Amortización de Capital”, ya que se trata de una emisión de títulos de participación a los que no les es aplicable la amortización de capital.

- a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras;
- b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta treinta mil.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América. Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A y/o B. 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 y/o B adquiridos por el Originador a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A y/o B adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Transferencia de los valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, 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 veintiséis años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Redención de los valores:	En cualquier momento, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con cinco días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
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.
Interés Moratorio	El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
Política de Distribución de Dividendos	La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida de acuerdo a la siguiente política: i) <u>Periodicidad de Distribución</u>: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de Dividendos;

- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros; excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos.

Forma y Lugar
de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

- I) RICORP TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos;
- II) RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso;
- III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin;
- IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;
- V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;
- VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;
- VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales, ubicadas en Torre Millennium, Nivel nueve, entre Paseo General Escalón y setenta y

una Avenida Sur, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y

VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Prelación de Pagos: Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo**, pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: **1. En primer lugar**, el pago de Deuda Tributaria; **2. En segundo lugar**, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRPLI; **3. En tercer lugar**, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; **4. En cuarto lugar**, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y **5. En quinto lugar**, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Estructuración de los tramos o series 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 y B corresponderán a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con 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.

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 de el 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 que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo.

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.

Destino de los fondos de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición de los Inmuebles, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos;

y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) Cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

Negociabilidad de los Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a través del Aviso de Colocación. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Objeto del proceso de titularización: De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Parque Logístico Integración que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El Proyecto podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

Respaldo o garantía de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo de los Inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Parque Logístico Integración para su operación, venta y alquiler, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles, según el siguiente procedimiento:

1. Integración del Fondo de Titularización.

Adquisición de los Inmuebles

Mediante escritura matriz de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles situados en: i) Hacienda El Angel séptima porción lote uno al ocho, polígono dos (reunión), Hacienda El Angel séptima porción (I.G.) correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador con matrícula número SEIS CERO DOS DOS DOS OCHO CINCO SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO, de naturaleza rústica con un área de doscientos veintinueve mil ochenta y cinco punto veintidós metros cuadrados; y ii) Hacienda El Angel séptima porción, lote uno al ocho polígono dos correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador con matrícula número SEIS CERO SEIS OCHO DOS NUEVE TRES OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO, de

naturaleza rústica con un área treinta y cinco mil doscientos treinta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados.

La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta entregará al Originador hasta la suma de **ONCE MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ \$11,025,280.00)**, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTPLI; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTPLI. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía.

2. Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.

Como parte de la escritura matriz en la que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes descritos. Además, se establecerá que para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Parque Logístico Integración. La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES CON VEINTIÚN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ \$565,229.21), monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTPLI; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTPLI. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. La Titularizadora queda expresamente facultada para hacer otros pagos en

concepto de permisos, planos y diseños que sean necesarios para el desarrollo del proyecto bajo los mecanismos que considere convenientes, ya sea en efectivo o especie.

3. A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El Proyecto de construcción puede comprender varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estas. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del Proyecto por parte del Fondo deberá realizarse: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores, si aplica. La Titularizadora queda expresamente autorizada para: a) Contratar a terceros para la gestión y/o administración del proyecto de construcción; y b) Dar Valores de Titularización en pago de cuentas por pagar a favor del Originador o miembros de su grupo empresarial que surjan con relación al Proyecto Parque Logístico Integración.

B. Ampliaciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo de los Inmuebles. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

4. Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; ii) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y iii) Segregar los Inmuebles, gravarlos y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Plazo de
negociación:

De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Modificación de las características de la emisión:	Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación de la serie A y/o B y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada por la Junta Directiva de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
Clasificación de Riesgo:	Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La emisión contará con al menos una clasificación de riesgo una de ellas, emitida inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y de ser necesario, se agregará una clasificación más; obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Aportes adicionales de la serie A y/o B:	Los Valores de Titularización – Títulos de Participación a emitirse y colocarse bajo la serie A y B estarán obligados a la realización de aportes adicionales, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización.
Razones literales:	“La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable de conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos. En caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción

Activo a Titularizar

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



Delimitación estimada del perímetro del inmueble [-----].

El activo titularizado se trata de dos inmuebles: i) El primero: en Hacienda El Ángel, Séptima Porción Lote Uno al ocho polígono dos (reunión), correspondiente a la ubicación geográfica del distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS DOS OCHO

CINCO SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO; y ii) El segundo: en Hacienda El Ángel, Séptima Porción Lote Uno, Lote Uno al Ocho polígono dos, correspondiente a la ubicación geográfica del distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS OCHO DOS NUEVE TRES OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO.

En dichos inmuebles se llevará a cabo el desarrollo y construcción de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno 1.

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

El valor total de los inmuebles a adquirir y que se pagará mediante permuta es de hasta la suma de **ONCE MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$11,025,280.00)**. El activo titularizado a adquirir representa el 36.75% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

El detalle del precio por inmueble es el siguiente:

Inmueble	Precio
60222857-00000	\$9,591,994.00
60682938-00000	\$1,433,286.00
Total	\$11,025,280.00

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador no ha iniciado con el proyecto de construcción. Más información sobre el proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.

A continuación se presentan imágenes del proyecto a ejecutarse*:





* Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Valúo

Los Inmuebles han sido valuados por el ingeniero Carlos Manuel Hernández Vásquez, por el monto total de **ONCE MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$11,025,280.00)** perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – 0164-2011. El detalle del valúo por inmueble es el siguiente:

Inmueble	Valúo
60222857-00000	\$9,591,994.00
60682938-00000	\$1,433,286.00
Total	\$11,025,280.00

El dictamen y la metodología de valuación de los Inmuebles utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmuebles que serán transferidos al Fondo mediante contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación y un complemento en efectivo.

Una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización, deben valorarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que este fue adquirido. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los Inmuebles. La periodicidad de la valuación de los Inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones de los Inmuebles también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los Inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las “Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales” (NRP - veintisiete). Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Descripción de seguros contra riesgos que cubrirán los Inmuebles

Una vez se trasladen los Inmuebles al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como “**Póliza de seguro de todo riesgo de construcción**”, cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora.

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Proyecto de Construcción: Parque Logístico Integración

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



La infraestructuras a crearse tendrán una ubicación estratégica en el distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

La totalidad de los Inmuebles será destinada al arrendamiento y venta de ciertos espacios.

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

Características del Parque



Diseño industrial clase "A"



Posibilidad de construir naves a la medida para clientes con interés de rentar o comprar



Amenidades integrales: seguridad, áreas recreativas, amplio estacionamiento



Complejo de uso mixto: industrial, comercial y oficina



Enfoque eco-ambiental implementando certificaciones y prácticas de clase mundial

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los Inmuebles por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto que pretenda desarrollarse, cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como con las solvencias de pago de las tasas de impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo 4 de este Prospecto. Durante la ejecución del Proyecto, la Titularizadora deberá tramitar los permisos, así como las modificaciones y/o renovaciones de los mismos que sean requeridas. La continuidad de cualquier otra fase o ampliación tiene como condición la tramitación y obtención de sus correspondientes permisos.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 3 de este Prospecto, el cual contiene información técnica que permitirá a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las oportunidades del proyecto, así como sus principales desventajas y demás información.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto respecto a la parte comercial, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por venta y alquiler de los inmuebles a construirse. Además, incluye un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de 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, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

Objetivos de la adquisición de financiamiento.

La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del Proyecto Parque Logístico Integración y cualquier ampliación, construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

Límite de financiamiento.

El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) 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.

Garantías.

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Plazo.

En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.

Administración del financiamiento.

La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores

Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las “Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales” (NRP - veintisiete). Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Administración y Comercialización

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:

- i)** Enajenar de forma total o parcial, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iii)** Segregar los Inmuebles, gravarlos y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada seis meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta, de lo contrario, se procederá conforme a lo dispuesto a continuación.

Forma de disponer de bienes remanentes

Si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

Administración de remanentes

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

La Titularizadora mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Asimismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación del Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Titularizadora, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

Los Estados Financieros de la Titularizadora se adjuntan como Anexo 5 de este Prospecto.

Asimismo, se presentan en el Anexo 6 de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos y artículo 5 de la Ley Especial Reguladora de la Obligación de las Personas Naturales y Jurídicas de Derecho Privado de cumplir con el Principio de Publicidad, la Titularizadora podrá publicar los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, en la página web de la Titularizadora, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

Adicionalmente, la Titularizadora deberá poner a disposición de los Tenedores de Valores, por lo menos dos veces en el año, los estados financieros del Fondo de Titularización, referidos a fechas diferentes a las anteriores.

VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto:

Los Tenedores de los Títulos de Participación pueden esperar dos fuentes de rentabilidad:

- A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

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

- i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de Dividendos;
 - ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
 - iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
 - iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;
 - v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros; excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos.
- B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.

De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados en la operatividad del Proyecto no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización,

los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En el evento que el proceso de titularización genere pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a la Titularizadora, declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor:

En cualquier momento, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con cinco días de anticipación.

La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

IX. Información de la Titularizadora



Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria:	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, El Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Sitio web:	latitularizadora.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%, a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales. Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral EV-0002-2012 de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

Nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.) respectivo:

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Guillermo Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019
Carlos Zaldivar	Suplente	AD-0998-2019
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente	AD-0025-2022

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Ricorp Titularizadora, S. A.

ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER: Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas. Entre su experiencia laboral relevante se destaca su desempeño como Gerente de Créditos en el Banco Cuscatlán, además se desempeñó como Gerente General de El Granjero y Sello de Oro. Actualmente se desempeña como Presidente de la Fundación Bursátil, Presidente de Servicios Generales Bursátiles S.A. de C.V. (SGB), Casa de Corredores de Bolsa, Presidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, Presidente de Regional Investment Corporation y Presidente de Ricorp Titularizadora.

MANUEL ROBERTO VIEYTEZ: Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas, cursó el Programa de Alta Gerencia impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Fue Gerente General de CELSA S.A. de C.V., empresa dedicada a la ejecución de obras eminentemente eléctricas. A la fecha se desempeña como Presidente de MONELCA S.A. de C.V.

JOSÉ CARLOS BONILLA LARREYNAGA: Graduado como licenciado en Economía de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Cuenta con un Master en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Pennsylvania, USA (The Wharton School). Fungió como Vicepresidente de Relaciones Corporativas de Industrias la Constancia, Presidente de Embotelladora Salvadoreña, S.A., Vicepresidente de Banco Central de Reserva El Salvador. Además, fue Vicepresidente Comercial de Telecorporación Salvadoreña TCS y Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A.

VICTOR SILHY ZACARÍAS: Doctor en Química y Farmacia de la Universidad de El Salvador. Cuenta con el curso de Administración de empresas impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Entre su experiencia laboral destacada se puede mencionar que fue Fundador de Farmacias San Nicolás; Fundador de Laboratorios Suizos, empresa dedicada a la elaboración de productos farmacéuticos y cosméticos. Fue también el organizador del primer Congreso Mundial de Farmacia en Washington D.C., además fue miembro fundador de la Bolsa de Valores de El Salvador.

RAMÓN ARTURO ÁLVAREZ LÓPEZ: Máster en Administración de Empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Es Ingeniero Industrial de *Texas A&M University*. Cuenta con amplia experiencia en el área financiera. Ha desempeñado el Director Presidente de Compañía Promotora de Inversiones S.A. de C.V., Director Presidente de Credomatic de El Salvador. Ha ocupado varios cargos en el directorio de Agrisal S.A. de C.V. Es Director de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.

ENRIQUE BORG BUSTAMANTE: Cuenta con un Doctorado en Ciencias Jurídicas de la Universidad de El Salvador y un Doctorado en Economía de la Universidad de El Salvador. Fue Vicepresidente de la República de El Salvador en el período 1994-1999, siendo además Ministro de la Presidencia. Cuenta con amplia experiencia legal y financiera, desempeñándose como Abogado del ISSS, Abogado Adjunto del Banco Central de Reserva de El Salvador, Jefe del Departamento Jurídico de Banco Central de Reserva de El Salvador, Asesor Jurídico de Financiera Desarrollo e Inversión, S.A., Director del Banco Cuscatlán, S.A., y Presidente Ejecutivo de Taca International Airlines, S.A.

FRANCISCO JAVIER ENRIQUE DUARTE SCHLAGETER: Master en Dirección de Empresas de la Universidad del Istmo, Guatemala, Máster en Dirección de Empresas de Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE), licenciado en Matemática Aplicada de la Universidad de San Carlos, Guatemala. A la fecha es profesor del Área de Finanzas en IPADE, México; y Director y Profesor del Área de Análisis de Decisiones de IPADE.

JOSÉ MIGUEL CARBONELL BELISMELIS: Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Cuenta con un Diplomado en Finanzas impartido por la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN). Ha sido Gerente General de MEXICANA de Aviación, Director de Servicios Generales Bursátiles (SGB), Casa de Corredores de Bolsa. En la actualidad se desarrolla como Gerente General de Jardines del Recuerdo, Asesor de Mercadeo y Finanzas de Planta de Torrefacción de Café, S.A. de C.V., Presidente de Cañaverales S.A. de C.V., Director de AFP Crecer.

JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ: Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia. A la fecha funge como

Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT: Master en Administración de negocios (MBA) en la Universidad de Lousiana, USA, Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Como parte de su experiencia laboral se desempeñó como Presidente y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, Director Ejecutivo por El Salvador del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Director financiero de Embotelladora Salvadoreña (EMBOSALVA) y Director Regional de Ventas de POLYMER, Costa Rica.

MIGUEL ÁNGEL SIMÁN DADA: Máster en Administración de Empresas obtenido en HARVARD, Boston, licenciado en Administración de Empresas de la Universidad de Loyola, New Orleans. Entre su experiencia profesional destaca la de Director Ejecutivo de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., Director del Banco Salvadoreño, Director por El Salvador de Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Actualmente se desempeña como Presidente de la División Inversiones de Grupo SIMÁN.

GUILLERMO MIGUEL SACA SILHY: Es Ingeniero Industrial y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas y Finanzas en la Universidad de Miami. Dentro de su Experiencia Laboral ha fungido desde 1998 a la fecha como Director ejecutivo de Factoraje Pentágono. En la Cámara de Comercio ha ocupado el cargo de Director por 14 años y ha sido miembro del Centro de Arbitraje. En Supermercados El Sol fungió como Director ejecutivo por 10 años. Fue Director de junta directiva del Banco de Crédito Inmobiliario por 2 años. Además, fue Director ejecutivo del Banco Central de Reserva de El Salvador por 2 años. Es miembro de la Junta Directiva de Ricorp, S.A. de C.V. desde 2013 y de Ricorp Titularizadora, S.A. desde 2016.

CARLOS ZALDÍVAR: Es licenciado en Administración egresado de Southern Methodist University, Dallas Texas, y MBA egresado de Wharton, Universidad de Pensilvania, Filadelfia. Consultor independiente, con 35 años de experiencia en el área de negocios, la mayor parte de ellos en el sector alimenticio. Hasta septiembre 2018, se desempeñó en el cargo de vicepresidente de Molinos Modernos. Anteriormente participó en la industria de productos de consumo masivo, harinas y galletas, en el cargo de gerente general en Molinos de El Salvador, y en el sector de agroindustria con Chiquita Banana en el cargo de director administrativo/financiero para Guatemala y Honduras. También, ha participado en el sector de empaques industriales con Cajas y Bolsas como director general para Guatemala; y en banca de inversión con Goldman Sachs & Co. como corredor de bolsa basado en Miami, Florida.

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN: Es licenciado en Administración de Finanzas y Economía, egresado de Escuela de Negocios de Quinlan de la Universidad de Loyola Chicago. Es Analista Financiero, con más de 5 años de experiencia en el área de finanzas. Desde el año 2017, se desempeña en el cargo de Analista Financiero en Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., encargándose principalmente del análisis financiero y de riesgo para asistir a

los altos ejecutivos de la sociedad y con ello contribuir a la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, y en el año 2019, inicia su labor como Fundador y Director de la empresa de energía denominada Enersal, dedicada a la compra, venta y generación de energía renovable.

DIRECTOR EJECUTIVO. REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA: B. S. en Management Science – Finance de la Universidad Florida Institute of Technology, Florida, Estados Unidos. Cuenta con experiencia en planificación estratégica, planificación y dirección corporativa, valorización financiera de empresas y de inmuebles, fusiones y adquisiciones de empresas, finanzas estructuradas complejas, levantamiento de capital y de deuda, diseño de productos y servicios financieros y finanzas corporativas e inmobiliarias.

En la sesión de la Junta Directiva del día 27 de junio de 2019 Remo José Martín Bardi Ocaña fue nombrado como Director Ejecutivo de la sociedad.

La escritura de Constitución de Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, fue otorgada ante los oficios del notario Julio Enrique Vega Álvarez, a las doce horas del día once de agosto de dos mil once, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veintitrés de agosto de dos mil once y que el día veintiséis de agosto de dos mil once fue debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número cuarenta y uno del libro dos mil setecientos ochenta y cuatro del Registro de Sociedades. Posteriormente, en fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día quince de agosto de dos mil doce inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce al número TRECE del libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades.

En fecha trece de junio de dos mil veintidós, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día catorce de junio de dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día ocho de julio de dos mil veintidós al número DIEZ del libro CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS del Registro de Sociedades.

En fecha tres de junio de dos mil veinticuatro, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veinte de junio de dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de julio de dos mil veinticuatro al número SETECIENTOS SETENTA del libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO del Registro de Sociedades.

Emisiones realizadas en los últimos cinco años con cargo a:

i) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US\$22,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de septiembre de 2021, bajo el número EM-15-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; ii) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US\$28,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de diciembre de 2021, bajo el número EM-0021-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; iii) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de junio de 2022, bajo el número EM-0019-2022 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; iv) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de hasta US\$5,300,000.00, fue asentada en fecha 24 de marzo de 2023, bajo el número EM-0016-2023 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; v) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de hasta US\$35,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0001-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; vi) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por el monto de hasta US\$9,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0011-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; vii) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por el monto de hasta US\$5,000,000.00, fue asentada en fecha 14 de febrero de 2025, bajo el número EM-0007-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; viii) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno por el monto de hasta US\$5,000,000.00, fue asentada en fecha 13 de junio de 2025, bajo el número EM-0018-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; y ix) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por el monto de hasta US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 31 de julio de 2025, bajo el número EM-0014-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

Ricorp Titularizadora, S.A, a esta fecha, no tiene litigios promovidos en su contra.

Con relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 8 de este Prospecto.

X. Información del Originador

Denominación Social: Parque Industrial Las Ventanas, Sociedad Anónima de Capital de Variable que se abrevia Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V.

Número de Identificación Tributario 0614-070605-104-8

Sector Económico:	Actividades Inmobiliarias
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Calle Antiguo al Ferrocarril, Colonia Cucumacayan #1850, Distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que “Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V.” participa en su calidad de originador, no tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización.

Antecedentes

Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Dentro de sus finalidades sociales se encuentra poder realizar transferencias de cualquier propiedad adquirida por la sociedad.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Jaime Jacobo Miguel Bahaia	Presidente
Guillermo Ernesto Miguel Bahaia	Secretario
Carlos Alfredo Miguel Bahaia	Director
Guillermo Ernesto Miguel Nasser	Primer Director Suplente
Juan José Miguel Nasser	Segundo Director Suplente

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

El Originador y el Fondo de Titularización manifestarán en el contrato de permuta que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los inmuebles descritos en ese instrumento y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

En los referidos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Parque Logístico Integración que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Para el desarrollo del Proyecto podrán llevarse a cabo nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras.

Por ello, con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto, el Originador:

1. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad sobre los derechos de los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto Parque Logístico Integración con los que cuenta actualmente. La transferencia de los derechos sobre los permisos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
2. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Parque Logístico Integración. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
3. Como contraprestación por la cesión de los derechos antes listados en los numerales 1 y 2, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES CON VEINTIÚN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ \$565,229.21), monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTPLI; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTPLI.
En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación; y
4. Se obliga a adquirir las series o tramos de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTPLI que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto y la proyección de flujos internos de comercialización del proyecto, en caso no se cumplan o no sea cubierto con financiamiento. Adicionalmente, el Originador acepta que, en cualquier momento, el Fondo de Titularización le dé Valores de Titularización en pago de cuentas por pagar que surjan con relación al Proyecto.

Aportes Adicionales

Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales por parte del Originador en los siguientes casos:

1. Aportes adicionales por diseños, permisos, planos e inmueble: si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A y B estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A y B adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el

Originador es insuficiente, dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión del Comité de Construcción de Ricorp Titularizadora que haya determinado las necesidades de liquidez para cubrir el incremento de costos del proyecto por causa imputable al originador en los términos previstos en este apartado. **II. Requerimiento.** Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor, Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales o de la forma que determine la Titularizadora que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A y/o B adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva. Y

2. Aportes adicionales por otras causas: si durante cualquier etapa de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización del Proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en información del Constructor, Supervisor en la etapa de construcción y finalización del Proyecto y/o del comercializador o del Administrador del Régimen que llegue a contratarse en la etapa de comercialización del Proyecto, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador indicando el incremento de costos en la etapa de construcción o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez en el Fondo. Dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión del Comité de Construcción de Ricorp Titularizadora que haya determinado las necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización o para cubrir costos debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en los términos previstos en este apartado. **II. Requerimiento.** Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales o de la forma que determine la Titularizadora que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá la colocación de nuevas series o tramos de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador.

XI. Información del Constructor

Denominación Social: American Industrial Park, S.A. de C.V.



**Número de
Identificación
Tributaria:**

0614-260693-101-9

Sector Económico

Inmobiliaria

Actividad Económica:

Actividades Inmobiliarias realizadas con
bienes propios o arrendados N.C.P.

**Oficinas
Administrativas:**

Kilómetro 36 1/2, Carretera a Santa Ana,
Ciudad Arce, La Libertad.

La sociedad American Industrial Park, S.A. de C.V., es miembro del Grupo Aristos Inmobiliaria, quien es una empresa salvadoreña especializada en el desarrollo, construcción y administración de parques industriales y zonas francas. Fundada en 1990, forma parte de Grupo Aristos, una corporación con más de cuatro décadas de trayectoria en diversos sectores económicos.

Aristos Inmobiliaria ha contribuido al desarrollo urbano y rural del país, teniendo algunos de los siguientes proyectos como emblemas:



Más de
30,000M²
de techo industrial



1.8MW
de energía renovable



Más de
13,000M²
de techo industrial



1.4MW
de energía renovable



Más de
180,000M²
de área arrendable



1.5MW
de energía renovable



Más de
220,000M²
de techo industrial



19MW
de energía renovable

Experiencia:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, y de conformidad al artículo treinta y dos de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto, verificando que cuente con:

- a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
- b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar;
- d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados; dejando constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos anteriormente. En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado.

La Titularizadora además solicitará que, con la cesión del Contrato de Construcción suscrito a favor del Fondo de Titularización se presenten las garantías necesarias de conformidad al artículo 33 de la NDMC-20, según el detalle siguiente:

- a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;
- b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;

- c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y
- d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

Para más información sobre, los aspectos técnicos del período de construcción, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, entre otros aspectos financieros del proyecto de construcción, ver el **Estudio de Factibilidad Técnico – Económico** presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

XII. Información del Supervisor

Nombre	Manuel Alejandro Granados Peña
Domicilio	Distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Experiencia:

El Ingeniero Manuel Alejandro Granados Peña ha sido designado por el Originador como Supervisor del Proyecto a ejecutar, contando con experiencia en el área de construcción y supervisión desde el año 2014, participando como residente de obras civiles y gerente de proyecto en diversos procesos de construcción, así como supervisor de obra para diversos bancos del Sistema Financiero.

Política de supervisión:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra, mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del Proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la empresa constructora y la Titularizadora. Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles.

Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del Proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión podrá versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del Proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa.

Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato.

Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse:

- A) la supervisión y verificación de la ejecución del Proyecto de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y aprobado;
- B) informar por escrito a la Titularizadora la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento que tenga conocimiento, que haga presumir hechos o circunstancias que puedan poner en riesgo el desarrollo del Proyecto;
- C) elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
- D) elaborar un informe final de entrega del Proyecto.

XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza de inmueble del activo a titularizar, no existe un custodio del activo titularizado; asimismo, dado que a la fecha de elaboración de este prospecto no se cuenta con un inmueble construido, no existe un administrador de los Inmuebles (activo titularizado). La Titularizadora no custodiará el inmueble.

Una vez construido, no se nombrará un administrador de los Inmuebles, dado que el proyecto consiste en la construcción de un Parque Logístico, una finalizado será comercializado bajo arrendamiento y/o venta para generar los rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre sus tenedores de valores por tanto no se tendrá un custodio o administrador de los activos titularizados. Las actividades de mantenimiento serán contratadas con distintos proveedores, bajo la modalidad que determine la Titularizadora, y con cargo al Fondo de Titularización.

Por tanto, inicialmente no se tiene previsto contratar un administrador del activo titularizado (Inmuebles) y no se agrega la siguiente información:

- Denominación social del administrador de los activos, dirección de las oficinas, número de teléfono, fax y dirección de sitio de Internet.
- Detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social del administrador; y, en el caso de personas jurídicas que posean más 50% del capital social, detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social de la entidad que se trate.

Para la administración de los activos titularizados, se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de reinversión e inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del Proyecto Parque Logístico Integración, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente, debiendo solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación del asiento registral para incluir cualquier otro inmueble que se adquiera.
2. Condiciones para la administración de los Inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iii)** Segregar los Inmuebles, gravarlos y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.
3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades previstas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá vender de forma total o parcial los Inmuebles.
4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.
7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador de los Inmuebles cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.
8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice

XIV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, contará con los siguientes servicios:

1. Auditor Externo:

Nombre: Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.

Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador

Sitio web: <https://russellbedford.com.sv/>

Teléfono: (503) 2264-5604

Fax: (503) 2264-8074

Contacto: Info@russellbedford.com.sv

Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N° 3287

Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0002-2013

2. Perito Valuador de los Inmuebles:

Nombre: Carlos Manuel Hernández Vásquez

Sitio web: N/A

Dirección: Colonia Roma 67 Avenida Sur, número 13-B, Edificio JDR, San Salvador.

Teléfono: 7181-6630

Fax: N/A

Contacto: carloshdz.ing@gmail.com

3. Asesoría legal:

Nombre: Claudia Arteaga y Ludina Navas

Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2133-3700

Sitio web: N/A

Contacto: carteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com

4. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo

Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.

Teléfono: (503) 2275-4853

Contacto: José Andrés Morán

jandres@zummaratings.com

Sitio web: www.zummaratings.com

XV. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración son los siguientes:

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

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

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

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si el Fondo de Titularización debe enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por parte de las autoridades locales podrían retrasar la construcción y posterior comercialización de las naves industriales y “ofibodegas”, término utilizado para describir propiedades que combinan oficinas administrativas con bodegas de almacenamiento, del proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

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

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

Riesgo sistémico

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

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles terminados del Fondo de Titularización;

lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

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

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

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

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

Además, como parte de sus procedimientos operativos, la Titularizadora se encargará de supervisar y llevar el control de los ingresos y gastos vinculados al proyecto, tanto en la fase de construcción y la comercialización de las naves industriales y ofibodegas, con el propósito de reforzar los controles financieros y recursos del proyecto.

Riesgo de siniestros

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

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

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

Además, el proyecto cuenta con planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se procurará contar con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez las naves industriales y ofibodegas estén construidas. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a las naves industriales, ofibodegas y amenidades del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto. Además, el proyecto cuenta con planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se cuenta con planes

de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

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

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican los Inmuebles, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor. Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto, y detectar posibles problemas a futuro.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez las naves industriales y ofibodegas estén construidas. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a las bodegas, ofibodegas y amenidades del proyecto.

Riesgo ambiental

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

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

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

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

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez las naves industriales y ofibodegas estén

construidas. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a las naves industriales, ofibodegas y amenidades del proyecto.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

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

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

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

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción o finalización del proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determina que existe necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscrita en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

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

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

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

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

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

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido” o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto. Por tanto, estas incompatibilidades pueden generar un impacto en la funcionalidad, la seguridad, un alza en los costos del proyecto, la sostenibilidad y viabilidad a largo plazo del proyecto, potencialmente llevando a retrasos y la necesidad de rediseños o ajustes significativos en las fases posteriores del desarrollo.

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

Asimismo, el proyecto cuenta con aprobación de los planos por parte de la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador, donde se determinó que los planos cumplen con las condiciones y medidas de prevención y seguridad contra incendios y evacuación que ordena la normativa vigente. Además, esta misma institución verificará el funcionamiento del sistema contra incendios a base de agua propuesto en las pruebas en la recepción final del proyecto.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se puedan vender las y ofibodegas, ni arrendar las naves industriales, debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para los Inmuebles, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

Entre estos factores se incluyen tendencias negativas de precio, presiones provenientes por la competencia y/o nuevos esquemas de trabajo o adopción de nuevas tecnologías ocasionadas por la pandemia covid-19, que son variables importantes para la toma de decisiones y proyecciones, con la posibilidad de ocasionar un impacto negativo en la ocupación y demanda para la comercialización de las naves industriales y ofibodegas construidas dentro de los Inmuebles del Fondo de Titularización.

Además, la inversión podría verse impactada si las naves industriales y ofibodegas, del proyecto no se logren vender en el tiempo esperado o en los precios esperados, influyendo directamente la ocupación e imposibilitando la venta de estos, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantengan un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

En este momento, este riesgo no es aplicable al Fondo de Titularización, ya que está destinado a construir naves industriales y “ofibodegas”, término utilizado para describir propiedades que combinan oficinas administrativas con bodegas de almacenamiento, en un terreno, en el cual aún no existen inmuebles construidos que puedan deteriorarse o requerir adecuaciones o ampliaciones.

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

Riesgo de Precio

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

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantengan un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e

identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

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

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción o finalización del proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determina que existe necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscrita en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

Riesgo de Contraparte en la adquisición y venta de inmuebles

Se refiere a la posibilidad de que los compradores no cumplan con los compromisos contractuales asumidos durante el proceso de adquisición, venta o arrendamiento de los inmuebles. Este riesgo se relaciona con otros riesgos como el cambio en las proyecciones de comercialización, es decir, una contracción en la demanda inmobiliaria puede ocasionar cambios en las estimaciones de los costos del proyecto, y por ende, requerir la necesidad de búsqueda de nuevos clientes y costos extras. . Este riesgo puede manifestarse desde la firma de acuerdos preliminares como promesas de compraventa o contratos de arrendamiento, hasta la escrituración final o el inicio de la ocupación efectiva del inmueble.

Dada la naturaleza del proyecto, que contempla dos naves industriales de gran escala, con área de carga y descarga, y 32 ofibodegas el riesgo de contraparte también abarca el incumplimiento de potenciales compradores institucionales, usuarios logísticos o arrendatarios que podrían estar sujetos a condiciones de mercado volátiles, cambios en sus modelos de negocio o dificultades financieras. Asimismo, una disminución en la demanda del sector logístico o industrial podría afectar la viabilidad comercial del proyecto, generando desvíos en los flujos esperados, prolongación en los tiempos de colocación, renegociación de términos contractuales, o necesidad de nuevos esfuerzos de comercialización. Este tipo de riesgo tiene incidencia directa sobre el flujo de caja del proyecto, la planificación financiera del originador, la estructuración del fondo de titularización y la rentabilidad esperada para los inversionistas.

Mitigación: Se minimiza el riesgo por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantengan un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios.

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

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

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

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

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

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

Riesgos de liquidez

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

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

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

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

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

Riesgo del Desarrollador del proyecto

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

El desarrollo del proyecto se puede ver afectada si la entidad administradora tiene problemas financieros y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización, incidiendo negativamente en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: El contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Desarrollador del proyecto y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

XVI. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “NIVEL DOS” según Comité de Clasificación Ordinario del 31 de julio de 2025 y con información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 del Originador y estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024 del Originador; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.

La clasificación de riesgo “NIVEL DOS” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 9 del presente Prospecto.

XVII. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa Corredora de Bolsa	Asiento registral CB-0015-1995, según Acuerdo CD-25/95 de fecha 03 de mayo de 1995
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-10/2025 de fecha 12 de junio de 2025, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00%
	Ver Anexo 10 de este prospecto.
	No existe relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa con otros participantes del proceso de titularización, que no sean las relaciones comerciales sostenidas en su calidad de Representante de los Tenedores de los Fondos de Titularización administrados por Ricorp Titularizadora, S.A.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTPLI, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
- b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
- c) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
- d) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos

de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;

- e) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización; y
- f) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

- 1) Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
 - 1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
 - 1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
 - 1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;
- 2) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;
- 3) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;
- 4) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;
- 5) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;
- 6) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;
- 7) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
 - 7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: **7.1.1.** La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización; **7.1.2.** Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; **7.1.3.** Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
 - 7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
 - 7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de

gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

7.2.2. Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;

7.2.3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;

7.3. Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y,

7.4. Asimismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;

- 8) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;
- 9) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;
- 10) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;
- 11) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;
- 12) Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;
- 13) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
- 14) Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y
- 15) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

Derechos de los Tenedores de Valores

Conforme al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

- a. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.

- b. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
- c. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
- d. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
- e. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
- f. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Junta General de Tenedores de Valores

El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto a continuación:

a) Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias;

b) Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- b.1)** El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores;
- b.2)** Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y
- b.3)** Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

c) Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- c.1)** El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación;
- c.2)** Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;
- c.3)** Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

c.5) En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos;

c.7) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

c.8) Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización.

XVIII. Impuestos y Gravámenes

Conforme se establece en el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador.

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos. Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos.

La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades.

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes. En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la **retención por el pago o acreditación de utilidades** se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos.

Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XIX. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos) ²	0.00050%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora ³	0.45%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores) ⁴	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	\$1,000
Inscripción de emisión en BVES	\$1,145
Servicios legales y Notariales ⁵	\$10,000

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo ⁶	\$12,500
Audidores (Externo y Fiscal) ⁷	\$5,000
Representante de Tenedores ⁸	\$10,000
Perito Valuador de los Activos ⁹	\$7,500
Papelería y otros varios	\$500
Legalización de libros	\$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora ¹⁰	0.40%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta, del Contrato de Cesión de Derechos y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero ocho por ciento del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cinco por ciento del valor de los contratos, con un monto mínimo de un dólar de los Estados Unidos de América; c) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta

² Costo sobre el valor total de los contratos.

³ Calculada sobre el valor total y final, La comisión de estructuración se causará al momento de la primera colocación.

⁴ Con un monto máximo de US\$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

⁵ Pagadera al momento de la primera colocación.

⁶ Cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización.

⁷ Se aclara que para el primer año únicamente se contratará al auditor externo quien devengará honorarios por US\$4,200. Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.

⁸ Más un incremento de QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA a la cuota anual cada dos años, con un máximo de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, revisable a los doce años de la titularización.

⁹ Para los primeros dos años el máximo de honorarios será de \$7,500.00 y para el resto de años, será de un máximo de \$2,650.00

¹⁰ La comisión por administración es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta el momento de la cancelación del Fondo de Titularización sobre el valor del activo neto del mes anterior a partir de la fecha de integración del Fondo, con un monto mínimo y máximo de TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$3,500) mensuales del mes uno al mes dieciocho y, a partir del mes diecinueve, un monto mínimo de CUATRO MIL QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$4,500) mensuales y un monto máximo de SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$7,500) mensuales.

por ciento del valor de los contratos; d) CONSTANCIAS: Un pago mensual de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y e) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago mensual de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de dividendos efectivamente pagado.

Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

Finalmente, la adquisición de los valores emitidos en este proceso de titularización, por tratarse de valores negociables desmaterializados y de oferta pública, están sujetos a las condiciones de adquisición que regula la Ley del Mercado de Valores y los instructivos de la Bolsa, por lo que, para su adquisición en mercado primario y secundario (salvo las excepciones de Ley, tales como por causa de muerte, mediante dación en pago, adjudicación judicial o a título gratuito) se deberá contar con la intermediación de una casa de corredores debidamente inscrita y autorizada. La selección de la casa de corredores para la compra de valores de titularización es libre y a opción del inversionista, por lo que las comisiones que estarán a cargo de los inversionistas dependerán exclusivamente de la casa que elijan, las cuales pueden ser consultadas con la casa seleccionada y sus respectivas páginas web. El Fondo de Titularización no cobra a los inversionistas una comisión por la adquisición de los valores emitidos.

XX. Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Documento Técnico Explicativo

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-VEINTE a continuación se desglosan las características de los inmuebles a desarrollar:

Ubicación	i) El primero: en Hacienda El Ángel, Séptima Porción Lote Uno al ocho polígono dos (reunión), correspondiente a la ubicación geográfica del distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS DOS OCHO CINCO SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO; y ii) El segundo: en Hacienda El Ángel, Séptima Porción Lote Uno, Lote Uno al Ocho polígono dos, correspondiente a la ubicación geográfica del distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS OCHO DOS NUEVE TRES OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO
Espacios y estructuras que lo compondrán	Los espacios estarán compuestos por: • Áreas de circulación vehicular y peatonal. • 2 naves industriales destinadas para renta. • 32 ofibodegas destinadas a la venta. • Áreas verdes y de recreación. • Obras de protección hacia la quebrada.
Área total del terreno	264,320.89 m2
Área total a construirse	110, 000 m2
Número de niveles a construirse	Naves industriales de 1 nivel. Ofibodegas de 2 niveles.
Descripción de zonas verdes	Se trata de un área pública de fácil acceso acondicionada para proporcionar servicios básicos para el uso recreativo de los espacios naturales dentro del parque. La principal función del área recreativa será permitir que los usuarios permanezcan allí cortos periodos de tiempo y donde puedan realizar actividades deportivas y al aire libre. Estos espacios podrían incluir senderos peatonales, canchas de fútbol rápido, áreas de picnic, etc. El proyecto busca la protección y promoción de la biodiversidad mediante la integración del proyecto al medio natural con amplias zonas verdes y de protección que sirvan para la revegetación y corredores biológicos. Se ha considerado revegetar con especies nativas dentro de las áreas verdes del proyecto, así mismo se están preservando muchos de los árboles existentes dentro de las zonas de protección de las quebradas de invierno
Amenidades	Se planea que el proyecto incluya áreas recreativas para el uso de los inquilinos y/o visitantes y/o usuarios del proyecto tales como: senderos peatonales, canchas de fútbol rápido, áreas de picnic, entre otras a desarrollarse una vez se tengan los planes de las fases finales.

Distribución y áreas a desarrollarse	La distribución de la fase a realizar: • 2 naves industriales destinadas para renta de 5,950.00 m2 y 5,967.00 m2 respectivamente. • 32 ofibodegas destinadas a la venta por un total de 20,149.00 m2 • Áreas de circulación y áreas verdes de aproximadamente 77,936.00 m2
Cantidad de plazas de parqueo	300
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Las estructuras para construir estarán compuestas por: Fundaciones de concreto armado. Marcos y estructura de techos metálicos. Mezzanines metálicos. Forros externos de lámina + forro insulated. Forros internos de tabla roca y lamina zinc. Techos metálicos de lámina Zinc tipo standing Seam sin empalmes longitudinales.
Sistema antisísmico implementado	Para el análisis sísmico se adoptó la norma técnica para diseño por sismo del reglamento para la seguridad estructural de las construcciones de El Salvador. El inmueble está ubicado en la zona I de acuerdo a la norma técnica para el diseño por sismo del reglamento para la seguridad de las construcciones de el salvador. Ya que el estudio de mecánica de suelos no es concluyente con un tipo de suelos y de acuerdo con la normativa vigente, se tomará para el diseño un suelo tipo S3 acorde a la clasificación de la norma técnica para el diseño por sismo de el salvador (RESESCO).
Tecnología en eficiencia energética utilizada	El proyecto tiene como objetivo la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), enfocada en eficiencia de recursos en el sector industrial. Se implementarán prácticas de sostenibilidad y eficiencia energética para cumplir con los requisitos de certificación y garantizar un menor impacto ambiental. También se considerará la posibilidad de optar por certificación LEED Silver, fortaleciendo los criterios de construcción sustentable. • Generación de Energía Solar: El parque contará con una planta fotovoltaica de última generación, integrada en las cubiertas de las naves industriales y en áreas estratégicas del complejo.
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Inicio de terracería y urbanización - Mayo 2025 Obra gris y construcción – Agosto 2025 Finalización de proyecto – Agosto 2028
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Fase 1 – Metrobodegas (Ofibodegas) Agosto 2025-Julio 2026 que incluye la urbanización y desarrollo de áreas verdes Fase 1 – Dos naves Agosto 2025 – Septiembre 2026 Fase 2 – Naves logísticas/Centro Comercial - Agosto 2026-Agosto 2028
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	1. Cumplimiento normativo: • Verificar que la obra se ejecute conforme a planos constructivos aprobados. • Asegurar el cumplimiento de normas técnicas, ambientales, de seguridad y de calidad.

2. Control técnico y administrativo:

- Supervisar el avance físico y financiero.
- Validar estimaciones, precios unitarios y trabajos extraordinarios.
- Controlar la calidad de materiales y procesos constructivos

3. Documentación y comunicación:

- Uso obligatorio de bitácoras de obra, reportes semanales, minutas de reuniones y actas de entrega-recepción.
- Elaboración del expediente único al cierre de la obra.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles



Dirección general Cantón Joya Galana, Polígono 2, Numero del 1 al 8, sobre Carretera Panamericana Este tramo Apopa-Nejapa (Autopista By Pass SAL37N) y Avenida El Roble (Proyección), Hacienda El Ángel Séptima Porción, Jurisdicción de Apopa, San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

CUADRO CONCLUSION DE VALORES						
	Matricula	Direccion individual	Área Registral	Valor Construcción (Tapial)	Valor Terreno	Valor Total por inmueble
1	60222857-00000	HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION), HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.	229,085.22 m2	\$ 196,307.00	\$ 9,395,687.00	\$ 9,591,994.00
2	60682938-00000	HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 AL POLIGONO 2., correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	35,235.67 m2	\$ 29,333.00	\$ 1,403,953.00	\$ 1,433,286.00
3	Inmueble General			\$ 225,640.00	\$ 10,799,640.00	\$ 11,025,280.00

San Salvador, 30 de junio de 2025.

Presenta: Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez.
Código de Autorización PV02062010

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE RUSTICO**A. Información de carácter general.**

Propiedad de: Parque Industrial Las Ventanas Sociedad Anónima de Capital - Parque Industrial Las Ventanas, S.A. DE C.V.

Solicita: Parque Industrial Las Ventanas Sociedad Anónima de Capital -Parque Industrial Las Ventanas, S.A. DE C.V.

A presentar a: Ricorp Titularizadora, S.A.

Presenta: Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez PV-02062010

Propósito y uso del valúo: Valúo inicial para determinar el valor de mercado del inmueble (valor actual del terreno).

Insumos claves utilizados y limitaciones.

Copia simple digital de escritura de propiedad del inmueble, levantamiento de información e inspección de campo (no levantamiento topográfico), consulta Catastral, Ubicación Catastral, Certificación extractada, plano en formato pdf Tramite de Línea de Construcción, resolución de Línea de Construcción, Resolución de Permiso Ambiental.

Justificación de no documentación.

Historial de mantenimiento, por ser un inmueble como solar baldío o cultivo, en el inmueble no existe construcción o maquinaria sujeta de mantenimiento.

Planos Arquitectónicos y constructivos, en el inmueble no existen edificaciones como tal, lo único construido en el terreno es el tapial prefabricado que funciona como cerco perimetral, por tal razón los planos arquitectónicos y constructivos son inexistentes.

Plano Topográfico, no se contó con un plano topográfico actualizado de los inmuebles sujetos a valuación al momento de realizar el análisis.

El valor del inmueble en libro.

Según propietario el valor en libros del terreno es de \$4,842,857.88; y el valor de las edificaciones (tapial prefabricado) es de \$174,431.22

Fecha de inspección: viernes, 30 de mayo de 2025.

Fecha de informe: lunes, 30 de junio de 2025.

B. Información específica para inmuebles urbanos y rurales de uso general.

1. Descripción del entorno.

1.1. Ubicación según datos registrales.

Inmueble 1 matrícula 60222857-00000, HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION), HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

Inmueble 2 matrícula 60682938-00000, HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 AL POLIGONO 2., correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR

1.2. Ubicación actual.

Inmueble 1 matrícula 60222857-00000, HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION), HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

Identificación catastral: 0602R03-534

Coordenadas geográficas: 13°47'3.39"N, 89°13'4.88"O.

Inmueble 2 matrícula 60682938-00000, HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 AL POLIGONO 2., correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR

Identificación catastral: 0602R03-2216.

Coordenadas geográficas: 13°47'2.56"N, 89°13'12.26"O.

Imagen general de ubicación y entorno inmediato.



Inmueble---

1.3. Localización y entorno socio-económico.

El inmueble se ubica sobre Autopista Nueva que de San Salvador comunica al municipio de Apopa y Nejapa en el Kilómetro 17 ½, uno de los principales corredores de intercomunicación interdepartamental e ingreso al área metropolitana, esta carretera también es conocida como Autopista Nueva CA-1 y comunica con Redondel Integración que forma parte del Anillo Periférico, y la Autopista Nejapa-Quezaltepeque que conecta con Redondel y Periférico Claudia Lars y Carretera Panamericana. Zona con predominancia creciente de cambio de uso de suelo de comercio-servicio, industrial, bodega y almacenamiento, sin

embargo, también coexiste el uso habitacional y agrícola; en calles contiguas e internas predomina el uso habitacional combinado con el de uso agrícola. En su entorno inmediato partiendo desde el inmueble se encuentran en costado Noroeste en menos de 1 Km terrenos de cultivo de caña, y bodega DHL, y a 1.5 Km Residencial y Centro Comercial Metrópolis San Gabriel. En dirección Sureste colinda con inmueble de uso de almacenamiento (Centro de Distribución de Impres Repuestos), en menos de 1Km se ubica Centro de Distribución Operadora del Sur, Urbanización Industrial Palo Alto, y a 1.5 Km se encuentra Plaza Integración, Redonde Integración, Subestación CEL-ANDA. Al costado sur se encuentra zona de uso agrícola.

El valúo se realiza sobre dos inmuebles que funcionan como un solo cuerpo, sin embargo, el inmueble principal es el que tiene acceso directo a la Autopista Nueva CA-1, mientras que el inmueble secundario no tiene acceso a la Autopista y lo hace por un camino vecinal.

En el sector sobre de la Autopista Nueva CA-1, existe un creciente desarrollo de inmuebles para uso de almacenamiento, bodegaje e industrial, lo que ha potenciado el desarrollo urbanístico y equipamiento de infraestructura urbana. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como muy buena.

Las principales actividades económicas en el sector están relacionadas al almacenaje, bodegaje, centros de distribución o bodegas centrales de negocios, y el cultivo de caña industrializado, y prestación de servicios comerciales principalmente de los 2 centros comerciales de la zona (Plaza Metrópolis San Gabriel y Plaza Integración) que conforman los actuales núcleos comerciales.



Autopista vista al Noroeste



Autopista al Noreste.

1.4. Condiciones y factibilidad de las vías de acceso.

La ubicación geográfica brinda acceso y equipamiento vial a carreteras principales, directamente a Autopista Nueva Quezaltepeque-Redondel Integración CA-1, Carretera Anillo Periférico, Carretera Panamericana y Redondel Periférico Claudia Lars de forma indirecta por el Tramo Quezaltepeque-Sitio del Niño al redondel Claudia Lars. Por lo que el inmueble se ubica en un corredor logístico que intercomunica la zona metropolitana con rutas comerciales al occidente y oriente del país.

Así como la interconexión intermunicipal con otras calles secundarias, pero no menos importantes: como Calle Antigua a Nejapa-Apopa, Calle a Mariona.

Acceso directo: Al inmueble en costado Noreste por Autopista Nueva Nejapa-Apopa. En Costado Noroeste por camino vecinal.

Tipo de rodaje: En costado Noreste (Autopista) rodaje de concreto hidráulico. En costado Noroeste (camino vecinal) rodaje de tierra.

Estado del rodaje: en autopista en muy buen estado, en calle de tierra en mal estado.



Rodaje costado Noreste (Autopista)



Rodaje costado Noroeste (Camino vecinal).

1.5. Descripción de la condición de los servicios básicos públicos y privados.

El entorno cuenta con acceso a agua potable, energía eléctrica, servicios de telefonía móvil y fija, servicio de internet, además de transporte público entre otros.

Servicio o infraestructura en la zona.		
Servicio / infraestructura	Dotación	Observación
Cordón-Cuneta	Si posee	Zona en desarrollo progresivo para uso industrial, bodegaje y almacenamiento, es decir la zona se ha equipado de forma progresiva o independiente con los servicios básicos públicos y privados, y no de forma general.
Acera	Si posee de forma parcial o por tramos.	
Agua Potable	Si posee	
Aguas Negras	No posee	
Aguas Lluvias	Si posee	
Electricidad	Si posee	
Alumbrado Publico	Si posee	
Tren de aseo	Si posee	
Entorno Social	Regular-Bueno	
Seguridad Publica	Buena	
Otros centros de servicio		

1.6. Descripción del vecindario o colonia.

Zona forma parte del sector corredor de cambio de uso de agropecuario a industrial, bodegaje y almacenamiento, consolidándose de forma parcial por proyectos independientes de carácter privado. En los alrededores existe uso habitacional previo al desarrollo de carreteras en la zona, pero también residenciales nuevas al ser de tipo privadas como Quintas San Antonio y Metrópolis San Gabriel que se integral al desarrollo actual. Sin embargo, con la recién ampliación del Redondel Integración, mejora la intercomunicación a carreteras principales del país, por lo que el uso dominante es de tipo almacenaje, bodega e industrial. Las construcciones predominantes sobre el sector de la Autopista son de mampostería mixta, concreto reforzado y acero estructural de tipo industrial. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bienes inmuebles son, ubicación dentro del corredor, buen acceso a carreteras principales (factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del área metropolitana), factibilidad de desarrollo constructivo (uso de suelo), el resguardo de riesgos naturales, restricciones medio ambientales (zonas de protección o zonas protegidas).

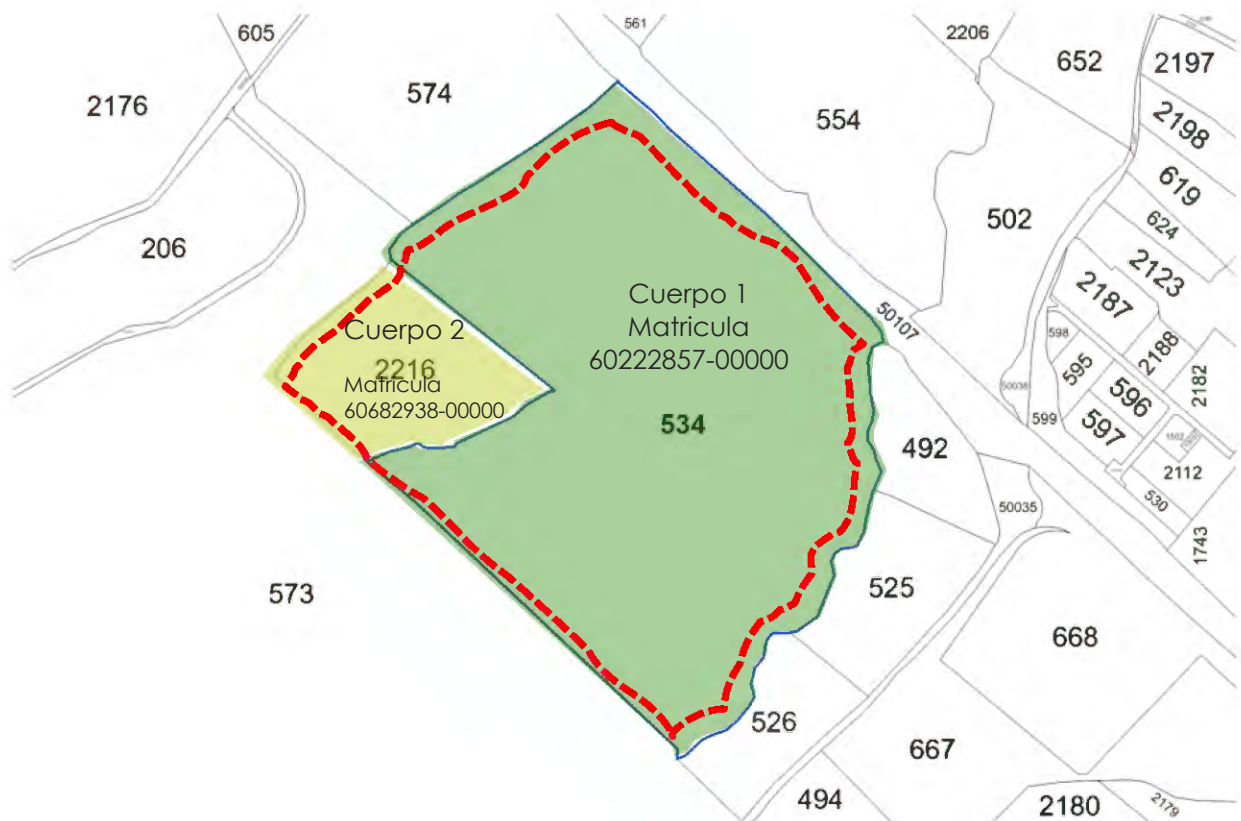
2. Descripción del terreno.

2.1. Área del inmueble y medidas perimetrales.

El inmueble está compuesto por 2 inmuebles inscritos que forma un cuerpo funcional, que contiene descripción técnica con rumbos y distancias, que delimitan el perímetro.

Cuerpo	Matricula	Área Registral	Área Estimada Catastral	Área Estimada física
1) 0602R03-534	60222857-00000	229,085.22 m2	230,947.41 m2	257,351.00 m2
2) 0602R03-2216	60682938-00000	35,235.67 m2	35,235.66 m2	
Total metros cuadrados		264,320.89 m2	266,183.07 m2	257,351.00 m2
Total varas cuadradas		378,190.33 Vr2	380,854.74 Vr2	368,217.81 Vr2
Total Manzanas		37.82 Mz	38.09 Mz	36.82 Mz

El objetivo del informe es determinar el valor del inmueble y no la cabida real del inmueble, por tal razón solo se detallan algunos elementos. Físicamente el perímetro del inmueble se encuentra delimitado en todo el perímetro por elementos fijos tipo muro prefabricado propio o por elementos de colindantes o calle. El muro es construido dentro de los límites establecidos según resolución de Línea de Construcción Expediente 0340 Resolución 0340-2021. (ver Anexo 1. Resolución de Línea de Construcción.)



Delimitación estimada del perímetro del inmueble [-----].

2.2. Vocación y uso de suelo

Zona clasificada como: Almacenamiento, Industrial y agropecuaria.

Uso actual del terreno: Solar baldío-rústico, anteriormente en cultivo, actualmente en adecuación de tierra.

Mejor uso: Industrial, almacenamiento.

Forma del terreno: Irregular, delimitado parcialmente en el perímetro general exceptuando los costados donde los inmuebles de valuación son colindantes, con elementos cercos formales de muro prefabricado.

Relieve y pendientes del terreno: dominando el tipo Ondulado (5 - 12%) con leves terrazas conformadas, pero de forma por colindancia con quebradas existen zonas alomadas (13-25%) y quebrado a medida que se aleja de la autopista con pendientes mayores al 25%.

2.3. Descripción de la vegetación existente.

Cobertura vegetal: Cobertura vegetal menor, pasto silvestre, árboles y arbustos de forma dispersa.

2.4. Calidad y clasificación del suelo.

La calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificada como un suelo de tipo limo-arenoso, con capa de material orgánico, de forma superficial (descapote). Según Estudio de Mecánica de Suelos (Ver Anexo 10). Se observan estratos de baja resistencia mecánica, y en las conclusiones hace énfasis en las consideraciones a tomar para el desarrollo de infraestructura o edificaciones.

2.5. Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes.

Servidumbre: Según Certificaciones Extractadas los inmuebles no son afectados por servidumbre, por tanto, no son predios sirvientes, ni dominantes

Cercos: inmueble delimitado de forma parcial, en el perímetro general cercado en un 95%, por elementos de cercos formales, cercos propios de tapial prefabricado.

Elementos naturales, culturales y turísticos: no existentes, sin embargo, el inmueble es delimitado de forma parcial en costado sur-oriente quebrada de drenaje natural, en el interior del inmueble existen quebradas de drenaje.

2.6. Observación del terreno.

Los terrenos de forma individual se encuentran delimitados de forma parcial, pero de forma general como un solo cuerpo funcional se encuentra delimitado en un 90 a 95% del perímetro. Consistente en muro prefabricado de mampostería de concreto reforzado.

Dentro del inmueble se observan caminos vecinales o que funcionaron como caminos internos en el pasado, que forman parte del inmueble como propiedad privada, sin embargo, es utilizada por los lugareños como camino público, y no se encuentra cerrado, por lo que el paso es libre y se puede interpretar como calle pública. No hay antecedente registral de camino público, por lo que forma parte de los inmuebles sujetos de valuación.

3. Descripción de la infraestructura física del inmueble

En interior del inmueble no se observa construcción o edificación que sea sujeta de valoración, la existente es de tipo temporal o móvil.

Lo que se ha considerado es el cerco conformado por tapial prefabricado, consistente en unidades de bloques de concreto simple con elementos de borde de sujeción, no constan de solera, solamente los elementos de fijación (postes), están empotrados en el terreno; los bloques que conforman la pantalla del tapial están colocados de forma superficial, es un sistema de prefabricado de mampostería semiconfinada, el estado de conservación es muy bueno.

3.1. Condiciones de conexión energía eléctrica, descarga y tratamiento de aguas

Aguas servidas: no posee sistema de descarga.

Aguas negras: no posee sistema de descarga.

Aguas pluviales: descarga superficial a sistema de red de drenaje público, y/o quebrada de drenaje.

Desechos o residuos: existe tren de aseo municipal, sin embargo, no es usuario activo.

Servicio e instalaciones energía eléctricas: no posee, pero existe factibilidad.

4. Descripción del entorno ecológico.

El entorno y condiciones ambientales aparentes son compatible al uso del inmueble de tipo industrial, almacenaje entre otros, no se observa contaminación o riesgos naturales o físicos aparentes. Se constato Línea de Construcción para Proyecto denominado Parque Industrial Las Ventanas, del que se puede deducir que esta apto para el uso industrial, almacenaje y bodega.

5. Riesgos fundamentados y consideraciones.

En la valuación del terreno se consideró el área registral y se cotejo con el área estimada según inspección, dado que no es el objetivo del informe verificar la cabida real del inmueble con la precisión de un levantamiento topográfico. Sin embargo, la delimitación física es respetando los lineamientos establecidos en el permiso de Línea de Construcción.

Por ubicarse los inmuebles dentro de las faldas del Volcán de San Salvador, la escorrentía superficial (drenaje natural del volcán) afecta al inmueble, por lo que es de considerar el drenaje del agua lluvia para evitar erosiones o desmejoras del suelo.

Para determinar el valor del terreno se ha considerado el valor promedio del análisis de homogenización.

Actualmente se observan ofertas de intermediarios con sobreprecio, por lo que también se han considerado en el análisis transacciones del año 2023 proyectándolas a valor presente para referencias de transacciones.

6. Situación legal

El inmueble está compuesto por dos cuerpos registrales, que conforman un solo cuerpo físico, Inscritos al sistema actual SIRyC a favor de Parque Industrial Las

Ventanas, Sociedad Anónima de Capital Variable – Parque Industrial Las Ventanas S.A. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad.

No tiene Gravámenes, Restricciones, Presentaciones o Alertas a la fecha. (se adjunta como Anexo 2. Certificación extractada).

Cuerpo	Matricula	Área Registral
1) 0602R03-534	60222857-00000	229,085.22 m2
2) 0602R03-2216	60682938-00000	35,235.67 m2
Total metros cuadrados		264,320.89 m2
Total varas cuadradas		378,190.33 Vr2
Total Manzanas		37.82 Mz

Según Certificaciones Extractadas los inmuebles no son afectados por servidumbre, por tanto, no son predios sirvientes, ni dominantes.

7. Valor del inmueble (cuadro de valores)

El valor del bien se basa en las condiciones en la fecha del valúo, estableciendo el valor de mercado a partir del enfoque comparativo o de mercado, con base a homogenización¹ de valores.

El valúo no incluye pagos de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, por lo tanto, el valor del inmueble no considera gastos de esa naturaleza.

Para determinar el valor del terreno se utilizaron 5 casos de análisis estadístico, que se sintetiza en el Cuadro de resumen de análisis realizados para determinar rango de valores, en diferentes escenarios razonables. Validando el análisis que mantenga Coeficiente de variación (CV) como máximo de 15%; todos los resultados muestran datos dentro del rango de aceptación.

¹ Art 28 , “a”; NRP-27.

Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	Promedio	Desviación Estándar	Coefficiente de Variación	Mediana	Rango [min; máx.]
Combinación 0	\$ 40.86	\$ 3.42	8%	\$ 39.74	[37.44 ; 44.28]
Combinación 1	\$ 41.71	\$ 3.63	9%	\$ 40.93	[38.09 ; 45.34]
Combinación 2	\$ 40.83	\$ 4.19	10%	\$ 38.54	[36.64 ; 45.02]
Combinación 3	\$ 41.63	\$ 3.74	9%	\$ 40.93	[37.89 ; 45.37]
Combinación 4	\$ 39.25	\$ 1.46	4%	\$ 38.54	[37.8 ; 40.71]

Cuadro de resumen de análisis realizado

De los resultados anteriores, para el valor del terreno, se consideró el resultado con valor promedio de \$40.86/m2.

Valor ajustado PU	\$ 45.67	\$ 38.54	\$ 40.93	\$ 38.29
Promedio=	\$ 40.86	Desv. Est = \$ 3.42	Coef. Variac.= 8%	
Mediana=	\$ 39.74	Total=	\$ 10,799,640.51	

Para determinar el valor de la construcción se utiliza el valor de reposición a partir del enfoque de costo con metodología de Ross-Heideck, con estado de conservación de muy bueno para el tapial en general.

VALOR DE REPOSICIÓN POR ENFOQUE DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (t)	Vida Útil Remanente VUR años	VAN	Depreciación	Valor Neto de Reposición VNR
1- Tapial perimetral a base de piezas de mampostería y poste de concreto reforzado, de tipo prefabricado.	55	4150.84	1	30	2 Muy bueno-MB	0.997	54.36	29.65090909	\$ 228,296.30	2656.538726	\$ 225,639.76
SUMA									\$ 228,296.30	\$ 2,656.54	\$ 225,639.76

Cuadro Resumen de Valores por matricula o inmuebles registrales.

CUADRO RESUMEN DE VALORES					
Cuerpo	Matricula	Área Registral	Valor Construcción (Tapial)	Valor Terreno	Valor Total por inmueble
1) 0602R03-534	60222857-00000	229,085.22 m2	\$ 196,307.00	\$ 9,395,687.00	\$ 9,591,994.00
2) 0602R03-2216	60682938-00000	35,235.67 m2	\$ 29,333.00	\$ 1,403,953.00	\$ 1,433,286.00
			\$ 225,640.00	\$ 10,799,640.00	\$ 11,025,280.00
TOTAL VALOR GLOBAL DE INMUEBLE 1 y 2			\$ 11,025,280.00		

8. Conclusión de valor del inmueble.

El valor de mercado determinado refleja efectivamente el importe por el cual puede intercambiarse un Bien entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua. El método utilizado es por enfoque de mercado por comparación, utilizando método de homogenización con medidas de tendencia, resaltando en el análisis un coeficiente de variación menor al 15%, para validar el análisis estadístico de los datos. El estado general de la construcción valuada (tapial) es de muy buen estado de conservación según escala de Ross-Heideck.

CUADRO CONCLUSION DE VALORES					
	Matrícula	Área Registral	Valor Construcción (Tapial)	Valor Terreno	Valor Total por inmueble
1	60222857-00000	229,085.22 m2	\$ 196,307.00	\$ 9,395,687.00	\$ 9,591,994.00
2	60682938-00000	35,235.67 m2	\$ 29,333.00	\$ 1,403,953.00	\$ 1,433,286.00
3	Inmueble General		\$ 225,640.00	\$ 10,799,640.00	\$ 11,025,280.00

1) Inmueble 60222857-00000

Valor del terreno \$9,395,687.00

Valor de la Construcción \$196,307.00

Valor total del inmueble \$9,591,994.00 Nueve Millones Quinientos Noventa y Uno Mil Novecientos Noventa y Cuatro punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

2) Inmueble 60682938-00000

Valor del terreno \$1,403,953.00

Valor de la Construcción \$29,333.00

Valor total del inmueble \$1,433,286.00 Un Millón Cuatrocientos Treinta y Tres Mil Doscientos Ochenta y Seis punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

3) Valor de mercado del Inmueble General Total.

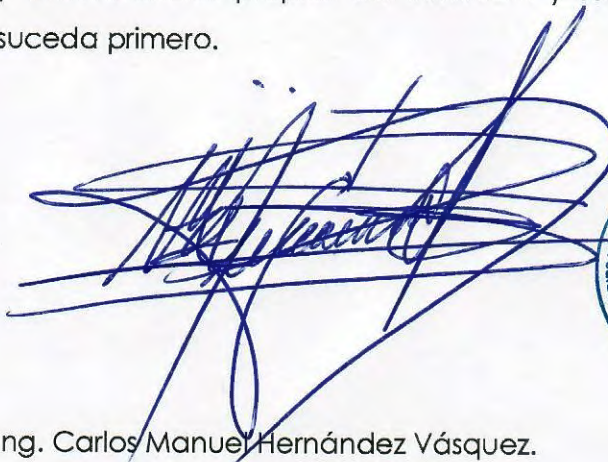
Valor de mercado del terreno general = \$10,799,640.00

Valor de mercado de la construcción general = \$225,640.00

VALOR DE MERCADO TOTAL DEL INMUEBLE GENERAL (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) = \$11,025,280.00 Once Millones Veinticinco Mil Doscientos Ochenta punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.



Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez.

Código Autorización PV02062010.

No Asiento Registral PV-0164-2011

lunes, 30 de junio de 2025

9. Anexos.

Anexo 1. Resolución de Línea de Construcción.

Anexo 1 A. Imagen ilustrativa del plano del Permiso de Línea de Construcción.

Anexos 2. Certificación Extractada de inmuebles.

Anexo 2 A. Escrituras de inmuebles.

Anexo 3. Tabla de Homologación valor del inmueble.

Anexo 4. Esquema de Ubicación del inmueble.

Anexo 4A. Esquema distribución de espacios.

Anexo 5. Método comparativo por transacciones proyectadas al 2025.

Anexo 6. Consulta catastral.

Anexo 7. Ubicación Catastral.

Anexo 8. Registro Fotográfico.

Anexo9. Resolución de Permiso Ambiental.

Anexo 10. Conclusiones Estudio de Mecánica de Suelo.

Anexo 1. Resolución de Línea de Construcción.



San Salvador, 24 de enero de 2022.

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
 Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
 Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
 PBX (503) 2234-0600, EXT. 613, Fax 2234-0614
 E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Expediente No. 0340
 Resolución No. 0340-2021

Arquitecto
 Francisco Javier Hurtado Navas
 Presente

En atención a su solicitud de demarcación de **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para un proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS**, en un terreno de 264,320.89 m² de acuerdo a Razón y Constancia de Inscripción de Reunión de Inmuebles, inscrita en el Centro Nacional de Registros - CNR, propiedad de **PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. de C.V.**, ubicado sobre Autopista By Pass SAL37N y Avenida El Roble, Hacienda El Angel Séptima Porción, lotes del 1 al 8, polígono 2, (Reunión), Cantón Joya Galana, Apopa, Departamento de San Salvador; esta Oficina resuelve definir la **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** de la siguiente manera:

Sobre: **AUTOPISTA BY PASS SAL37N Y AVENIDA EL ROBLE**

EL ALINEAMIENTO QUEDARA TAL COMO SE INDICA EN COLOR ROJO EN EL PLANO.

Notas generales

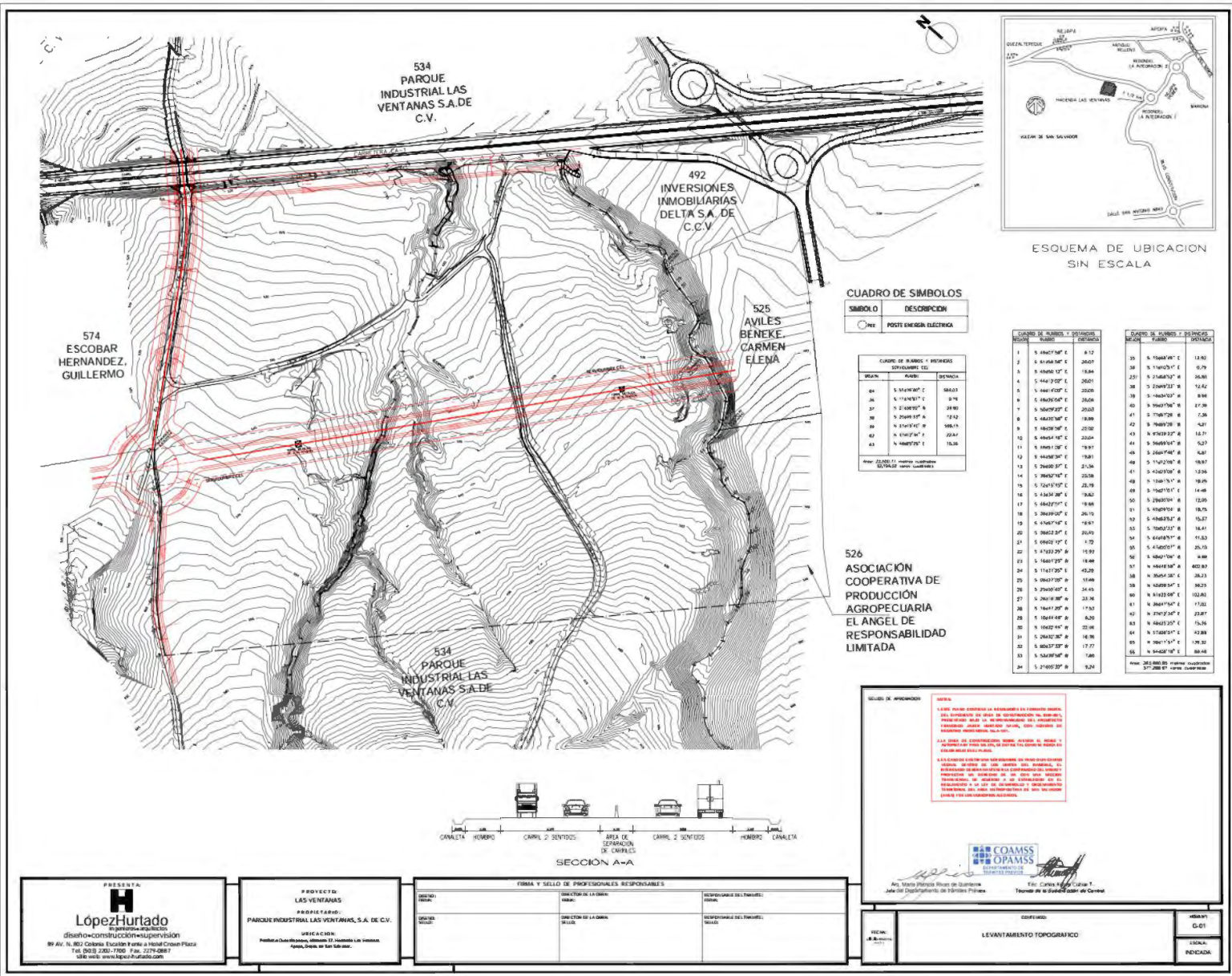
1. Los requerimientos no especificados en esta resolución se regirán por lo estipulado en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. RLDOTAMSS.
2. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra física en el terreno en mención y deja sin efecto cualquiera otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
3. Esta resolución no podrá ser utilizada para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
4. ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL, Y EN COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR ESTA OFICINA.
5. LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE LINEA DE CONSTRUCCION ES VALIDA POR EL TÉRMINO DE CINCO AÑOS DESDE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, CONCLUIDO DICHO PLAZO, EL INTERESADO DEBERÁ INICIAR NUEVAMENTE EL TRÁMITE, SIN OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA OPAMSS DE MANTENER LO OTORGADO EN EL TRÁMITE ANTERIOR. LO ANTERIOR CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD



Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
 Jefe del Departamento de trámites Previos

Téc. Carlos Arturo Cubías T.
 Técnico de la Subdirección de Control



Anexo 1 A. Imagen ilustrativa del plano del Permiso de Línea de Construcción.

Anexos 2. Certificación Extractada de inmuebles.

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROSREPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROSREGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500081991

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60222857-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 229085.22 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION), HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tieneRestricción(es) del Inmueble: No tieneAlerta(s) del Inmueble: No tienePresentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Carlos Manuel Hernández, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 10:28:48, del día diez de mayo de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
10/05/2025 10:28:48

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vel.uanataca.com/vel>

Página 1 de 1

Certificación Extractada 1) 60222857-00000.

Anexos 2. Certificación Extractada de inmuebles.

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500081991

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60682938-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 35235.67 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 POLIGONO 2., correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Carlos Manuel Hernández, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 10:28:49, del día diez de mayo de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
10/05/2025 10:28:49

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vol.uanetaca.com/ies>

Certificación Extractada 2) 60682938-00000.

Anexo 2A. Escrituras del Inmueble.

PAPEL PARA PROTOCOLO





M. DE H.

CUATROCIENTOS VEINTIOCHO

DOS COLONES

Nº 28297428

1 NÚMERO NOVENTA Y TRES. LIBRO DIEZ. SEGREGACIÓN DE PORCIÓN. En el Distrito de San Salvador, Municipio de San

2 Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las ocho horas con cinco minutos del día tres de octubre del año dos mil

3 veinticuatro, ANTE MÍ, RUBÉN ERNESTO SANCHEZ DUBON, de cuarenta y siete años de edad, Notario, del domicilio del

4 Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad

5 y Número de Identificación Tributaria homologado cero un millón trescientos cincuenta y nueve mil trescientos treinta y cuatro -

6 siete; COMPARECE: El señor JAIME JACOBO MIGUEL BAHIA, de setenta y dos años de edad, Empresario, del domicilio del

7 Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por

8 medio de su Documento Único de Identidad número cero cero novecientos treinta y tres mil trescientos sesenta y siete - cero,

9 actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de la Sociedad

10 PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse PARQUE

11 INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V., del domicilio del Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro,

12 Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero setenta mil seiscientos

13 cinco - ciento cuatro ocho, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de la

14 Escritura Matriz de Modificación al Pacto Social, otorgada en ese entonces en la ciudad de San Salvador, a las quince horas con

15 treinta minutos del día once de febrero de dos mil veintidós, ante los Oficios Notariales de Julio René Fuentes Rivera inscrita en

16 el Registro de Comercio al Número SETENTA Y SIETE del Libro CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO del Registro de

17 Sociedades, de la cual consta fueron reunidas en un solo instrumento todas las Cláusulas que rigen a la Sociedad, que su

18 naturaleza, denominación y domicilio son los expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se

19 encuentra comprendido el otorgamiento de actos y contratos como el presente, que la administración de la sociedad según lo

20 decida la Junta General de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva integrada por dos Directores Propietarios, Dos

21 Suplentes y un Secretario, o a un Administrador Único y su Suplente quienes duran en sus funciones CINCO AÑOS, que la

22 representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, corresponde al Director Presidente y al Director

23 Secretario, quienes podrán ejercerla en forma conjunta o separadamente, o al Administrador Único Propietario, según sea el

24 caso, teniendo amplias facultades para celebrar actos y contratos como el presente; y, b) Credencial de elección de Junta

202406065265



1 Directiva de la Sociedad extendida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, señor Guillermo Ernesto
2 Miguel Bahaia, en ese entonces en la ciudad de San Salvador el día dieciséis de julio del año dos mil veinte, inscrita en el
3 Registro de Comercio al Número CINCUENTA Y DOS del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS del Registro
4 de Sociedades, de la que aparece que en el Punto Segundo del Acta número Veinte de Sesión de Junta General Ordinaria de
5 Accionistas, celebrada en ese entonces, en la ciudad de San Salvador, a las quince horas y quince minutos del día veinte de
6 marzo de dos mil veinte, se reestructuró la administración de la sociedad, resultando electo como Director Presidente el señor
7 Jaime Jacobo Miguel Bahala, para el período que finaliza el día once de marzo de dos mil veinticinco, y en la calidad y
8 personería antes indicados ME DICE: I) DECLARACIONES PREVIAS. A) DECLARACIÓN DE DOMINIO. Que según Matrícula
9 número SEIS CERO DOS DOS DOS OCHO CINCO SIETE - CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad
10 Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, su representada es dueña y actual
11 poseedora de un inmueble de naturaleza rústica, ubicado en HACIENDA EL ANGEL SÉPTIMA PORCIÓN, LOTE UNO AL OCHO
12 POLÍGONO DOS, (REUNIÓN), HACIENDA EL ANGEL SÉPTIMA PORCIÓN (I. G.), correspondiente a la ubicación geográfica de
13 APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL
14 TRESCIENTOS VEINTE PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, cuyas medidas, colindancias y linderos son:
15 Iniciando por el vértice Nor Poniente con coordenadas geodésicas LATITUD: DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO
16 DOS PUNTO CERO NUEVE METROS Y LONGITUD: CUATROCIENTOS SETENTA SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA
17 Y TRES PUNTO SETENTA Y CINCO METROS es de la siguiente manera: LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor
18 Poniente está formado por veintidós tramos con los siguientes rumbos distancias; Tramo uno, Sur cuarenta y nueve grados cero
19 siete minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de diez punto quince metros; Tramo dos, Sur cincuenta un
20 grados cincuenta y seis minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de veinte punto cero siete metros; Tramo tres,
21 Sur cuarenta y siete grados cincuenta minutos doce segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y cuatro
22 metros; Tramo cuatro, Sur cuarenta y cuatro grados doce minutos cero dos segundos Este con una distancia de veinte punto
23 cero un metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y seis grados catorce minutos cero segundos Este con una distancia de veinte punto
24 cero cinco metros; Tramo seis, Sur cuarenta y nueve grados veintiséis minutos cero cuatro segundos Este con una distancia de

FEJ 34 DOMINILEY DE EL SALVADOR S.A DE C.V. P.E.C. - 15032297-1400 - TIRAJE DEL 28.336.001 AL 28.455.000 - 31 MAYO 2024



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTOS VEINTINUEVE

Nº 28297429

1 veinte punto cero seis metros; Tramo siete, Sur cincuenta grados cero nueve minutos veintidós segundos Este con una distancia
 2 de veinte punto cero tres metros; Tramo ocho, Sur cuarenta y ocho grados veinte minutos cincuenta ocho segundos Este con
 3 una distancia de diecinueve punto noventa y nueve metros; Tramo nueve, Sur cuarenta y ocho grados cero seis minutos
 4 cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo diez, Sur cuarenta y nueve grados
 5 cincuenta y cuatro minutos quince segundos Este con una distancia de veinte punto cero cuatro metros; Tramo once, Sur
 6 cuarenta y ocho grados cincuenta y un minutos cero ocho segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y siete
 7 metros; Tramo doce, Sur cuarenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos treinta y cuatro segundos Este con una distancia de
 8 diecinueve punto ochenta y un metros; Tramo trece, Sur veintiséis grados cero minutos treinta y siete segundos Este con una
 9 distancia de veintinueve punto treinta y cuatro metros; Tramo catorce, Sur treinta y nueve grados cincuenta y seis minutos dieciséis
 10 segundos Este con una distancia de veinte punto cincuenta y cinco metros; Tramo quince, Sur setenta y dos grados quince
 11 minutos quince segundos Este con una distancia de veintidós punto diecinueve metros; Tramo dieciséis, Sur cuarenta y tres
 12 grados treinta y cuatro minutos treinta y nueve segundos Este con una distancia de diecinueve punto ochenta y tres metros;
 13 Tramo diecisiete, Sur cuarenta y nueve grados veintidós minutos cero un segundos Este con una distancia de diecinueve punto
 14 noventa y ocho metros; Tramo dieciocho, Sur treinta y nueve grados veintinueve minutos cero segundos Este con una distancia
 15 de veinte punto quince metros; Tramo diecinueve, Sur cuarenta y siete grados cincuenta y siete minutos dieciséis segundos Este
 16 con una distancia de diecinueve punto noventa y siete metros; Tramo veinte, Sur treinta y seis grados cero tres minutos treinta y
 17 siete segundos Este con una distancia de veinte punto cuarenta y cinco metros; Tramo veintiuno, Sur cincuenta y nueve grados
 18 cero dos minutos doce segundos Este con una distancia de uno punto setenta y dos metros; con lo que se llega al vértice Nor
 19 Oriente, lindando en estos tramos con el polígono uno de La Loficación Agrícola, Común Las Ventanas, con carretera
 20 Conexiones Nejapa - Apopa - Troncal del Norte - Boulevard Constitución Tramo uno de por medio. **LINDERO ORIENTE:**
 21 Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por treinta y dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur
 22 cuarenta y siete grados trece minutos cero tres segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto sesenta y cinco metros;
 23 Tramo dos, Sur dieciséis grados cero un minutos veinticinco segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto sesenta y
 24 ocho metros; Tramo tres, Sur once grados treinta y un minutos veinticinco segundos Este con una distancia de cuarenta y dos



1 punto veintinueve metros; Tramo cuatro, Sur cero nueve grados veintisiete minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia
 2 de treinta y tres punto sesenta y ocho metros; Tramo cinco, Sur veintidós grados cincuenta y cinco minutos cuarenta segundos
 3 Este con una distancia de treinta y cuatro punto cuarenta y cinco metros; Tramo seis, Sur veintiocho grados dieciocho minutos
 4 treinta y ocho segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto setenta y cinco metros; Tramo siete, Sur diecisiete grados
 5 diecinueve minutos cero segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto cuarenta y seis metros; Tramo ocho, Sur diez
 6 grados cuarenta y cuatro minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de ocho punto veinte metros; Tramo
 7 nueve, Sur diez grados veintidós minutos cuarenta cuatro segundos Oeste con una distancia de veintidós punto cero seis
 8 metros; Tramo diez, Sur veintiséis grados treinta y dos minutos treinta y seis segundos Oeste con una distancia de dieciséis
 9 punto treinta seis metros; Tramo once, Sur ochenta grados treinta y siete minutos treinta y tres segundos Oeste con una
 10 distancia de diecisiete punto setenta siete metros; Tramo doce, Sur cincuenta y dos grados treinta y nueve minutos cincuenta y
 11 nueve segundos Oeste con una distancia de siete punto ochenta metros; Tramo trece, Sur veintiún grados cero cinco minutos
 12 treinta y dos segundos Oeste con una distancia de nueve punto veinticuatro metros; Tramo catorce, Sur once grados veintidós
 13 minutos veintitrés segundos Este con una distancia de calorze punto ochenta y siete metros; Tramo quince, Sur veintiún grados
 14 cincuenta y ocho minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una distancia de veintiséis punto ochenta metros; Tramo
 15 dieciséis, Sur veinte grados cuarenta y nueve minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto treinta y
 16 dos metros; Tramo diecisiete, Sur cincuenta y cinco grados treinta y siete minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una
 17 distancia de veintisiete punto treinta y nueve metros; Tramo dieciocho, Sur setenta y seis grados cuarenta y tres minutos veintiún
 18 segundos Oeste con una distancia de once punto cuarenta cinco metros; Tramo diecinueve, Norte ochenta y siete grados treinta
 19 y nueve minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de trece punto setenta un metros; Tramo veinte Sur cincuenta y
 20 seis grados cincuenta y nueve minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de cinco punto veintisiete metros; Tramo
 21 veintiuno, Sur veintiséis grados cuarenta y siete minutos cuarenta y ocho segundos Oeste con una distancia de seis punto
 22 ochenta y un metros; Tramo veintidós, Sur once grados doce minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de
 23 dieciocho punto, noventa y siete metros; Tramo veintitrés, Sur cuarenta y dos grados veintitrés minutos cero seis segundos
 24 Oeste con una distancia de trece punto cincuenta y seis metros; Tramo veinticuatro, Sur doce grados cincuenta un minutos

FOLIO 1 DONTALLEY DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. R.F. 1303 7397 1400 - TIRAJE DEL 28 733 001 AL 28 746 000 - MAYO 2024



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

CUATROCIENTOS TREINTA

Nº 28297430

1 cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de dieciocho punto veinticinco metros; Tramo veinticinco, Sur quince grados
 2 veintiún minutos cero un segundos Este con una distancia de catorce punto cuarenta y nueve metros; Tramo veintiséis, Sur
 3 veintiocho grados treinta minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de doce punto cero cinco metros; Tramo
 4 veintisiete, Sur cuarenta grados cero nueve minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto setenta
 5 y cinco metros; Tramo veintiocho, Sur cuarenta nueve grados cincuenta y tres minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una
 6 distancia de quince punto treinta y siete metros; Tramo veintinueve, Sur setenta grados cincuenta y dos minutos treinta y tres
 7 segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto cuarenta y un metros; Tramo treinta, Sur sesenta y cuatro grados dieciocho
 8 minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de once punto cincuenta y tres metros; Tramo treinta y uno, Sur
 9 cuarenta y siete grados cero minutos cero siete segundos Oeste con una distancia de veinticinco punto diez metros; Tramo
 10 treinta y dos, Sur sesenta y ocho grados veintiún minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de nueve punto ochenta
 11 y ocho metros, con lo que se llega al vértice Sur Oriente, lindando en estos tramos con terreno propiedad de Inmobiliaria Della
 12 S.A. de C.V. y lote número nueve del mismo polígono. LINDEROSUR: Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un
 13 tramo con el siguiente rumbo y distancia: Norte cuarenta y seis grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos
 14 Oeste con una distancia de seiscientos punto treinta y cuatro metros, con lo que se llega al vértice Sur Poniente, lindando en
 15 este tramo con Terrenos de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Angel de Responsabilidad Limitada.
 16 LINDEROPONIENTE: Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por veintisiete tramos con los siguientes rumbos y
 17 distancias: Tramo uno, Norte treinta y tres grados treinta y cinco minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de
 18 cuatro punto veinticuatro metros; Tramo dos, Norte treinta y cinco grados treinta y cuatro minutos treinta y cuatro segundos Este
 19 con una distancia de diecinueve punto noventa y cuatro metros; Tramo tres, Norte treinta y cinco grados cuarenta y ocho minutos
 20 diecinueve segundos Este con una distancia de veintidós punto veintitrés metros; Tramo cuatro, Norte cuarenta grados cero siete
 21 minutos diez segundos Este con una distancia de dieciséis punto once metros; Tramo cinco, Norte cuarenta y cinco grados cero
 22 tres minutos veintiún segundos Este con una distancia de diecisiete punto noventa y dos metros; Tramo seis, Norte cincuenta
 23 grados treinta y dos minutos cincuenta y cinco segundos Este con una distancia de veintitrés punto cincuenta y nueve metros;
 24 Tramo siete, Norte cincuenta y un grados veintiún minutos cincuenta y tres segundos Este con una distancia de dieciocho punto



1	noventa y cinco metros; Tramo ocho, Norte cincuenta y un grados treinta y nueve minutos cincuenta y nueve segundos Este con
2	una distancia de veintiuno punto ochenta y siete metros; Tramo nueve, Norte cincuenta y tres grados veintiocho minutos
3	cuarenta y tres segundos Este con una distancia de diecinueve punto cuarenta y tres metros; Tramo diez, Norte cuarenta y siete
4	grados cuarenta y cuatro minutos diecisiete segundos Este con una distancia de siete punto setenta y seis metros; Tramo once,
5	Norte treinta y nueve grados veintidós minutos quince segundos Este con una distancia de ocho punto setenta y seis metros;
6	Tramo doce, Norte treinta y seis grados cincuenta y siete minutos dieciocho segundos Este con una distancia de veinte punto
7	cuarenta y seis metros; Tramo trece, Norte cuarenta y ocho grados veinticinco minutos treinta y un segundos Este con una
8	distancia de dieciocho punto cincuenta y seis metros; Tramo catorce, Norte cincuenta y cuatro grados treinta y siete minutos
9	cuarenta y tres segundos Este con una distancia de dieciocho punto cuarenta metros; Tramo quince, Norte cincuenta y ocho
10	grados treinta y tres minutos diecinueve segundos Este con una distancia de veintitrés punto diez metros; Tramo dieciséis, Norte
11	sesenta y un grados diez minutos cero dos segundos Este con una distancia de diecinueve punto quince metros; Tramo
12	diecisiete, Norte cincuenta y nueve grados veintinueve minutos cincuenta segundos Este con una distancia de dieciocho punto
13	setenta y cinco metros; Tramo dieciocho, Norte cincuenta y seis grados cero seis minutos dieciocho segundos Este con una
14	distancia de diecinueve punto cuarenta y cinco metros; Tramo diecinueve, Norte cincuenta y ocho grados cero dos minutos
15	dieciséis segundos Este con una distancia de veintidós punto cero siete metros; Tramo veinte, Norte cincuenta y siete grados
16	treinta y siete minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de dieciocho punto noventa y cuatro metros; Tramo
17	veintiuno, Norte cincuenta y nueve grados cero cuatro minutos veinticinco segundos Este con una distancia de diecinueve punto
18	ochenta y siete metros; Tramo veintidós, Norte cincuenta y cuatro grados cincuenta y un minutos catorce segundos Este con una
19	distancia de veinte punto sesenta y siete metros; Tramo veintitrés, Norte cincuenta y siete grados diez minutos veintitrés
20	segundos Este con una distancia de veintidós punto cuarenta y dos metros; Tramo veinticuatro, Norte cincuenta y dos grados
21	cero ocho minutos cincuenta y dos segundos Este con una distancia de veinticuatro punto veintiséis metros; Tramo veinticinco,
22	Norte cincuenta y dos grados trece minutos cero dos segundos Este con una distancia de veinte punto setenta metros; Tramo
23	veintiséis, Norte cuarenta y nueve grados treinta y siete minutos diecinueve segundos Este con una distancia de diecinueve
24	punto treinta y cuatro metros; Tramo veintisiete, Norte cero cuatro grados cuarenta minutos veintisiete segundos Este con una

PEU PROYECTO DEL VALLE DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. REG. - 1013177-PANAMÁ - TIRAJE DEL 28.230.001 AL 28.866.000 - MAYO 2024

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO TREINTA Y UNO

No 28297431

1 distancia de cero punto noventa y cinco metros, con lo que se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción,
 2 lindando en estos tramos con terrenos de La Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Ángel de Responsabilidad
 3 Limitada, con calle nacional de por medio. B) APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO. Que la Oficina de Mantenimiento
 4 Catastral del Departamento de San Salvador, de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, aprobó bajo el
 5 número de transacción CERO SEIS DOS CERO DOS CUATRO CERO CINCO UNO OCHO SIETE UNO, la segregación a
 6 realizar en el presente instrumento. II) SEGREGACIÓN DE PORCIÓN. Continúa manifestando el compareciente que en nombre
 7 de su representada por medio del presente instrumento procede a segregar UNA PORCIÓN del inmueble antes relacionado de
 8 la misma naturaleza y ubicación del inmueble general y cuya descripción técnica es la siguiente: Con una extensión superficial
 9 de TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, cuyas
 10 medidas, colindancias y linderos son: LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo recto con
 11 los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cincuenta y un grados veintiocho minutos dieciocho segundos Este con una
 12 distancia de doscientos veinticinco punto ochenta y nueve metros, colindando con resto del inmueble del cual se segrega;
 13 LINDERO ORIENTE: Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por trece tramos con los siguientes rumbos y distancias:
 14 Tramo uno, Sur setenta y cuatro grados cero nueve minutos treinta y seis segundos Oeste con distancia de seis punto noventa y
 15 cuatro metros; Tramo dos, Sur sesenta grados dieciséis minutos dieciséis segundos Oeste con distancia de veintiséis punto
 16 treinta y cuatro metros; Tramo tres, Sur cuarenta y ocho grados treinta y siete minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con
 17 distancia de dieciocho punto noventa y seis metros; Tramo cuatro, Sur sesenta y cuatro grados treinta y un minutos cuarenta y
 18 seis segundos Oeste con distancia de sesenta y ocho punto sesenta y dos metros; Tramo cinco, Sur treinta y siete grados doce
 19 minutos treinta y tres segundos Oeste con distancia de cuatro punto veinticinco metros; Tramo seis, Sur ochenta y dos grados
 20 veintidós minutos cero tres segundos Oeste con distancia de diez punto ochenta y un metros; Tramo siete, Sur ochenta y ocho
 21 grados cincuenta y ocho minutos diez segundos Oeste con distancia de quince punto sesenta y tres metros; Tramo ocho, Norte
 22 setenta y siete grados treinta y tres minutos veintidós segundos Oeste con distancia de ocho punto sesenta y nueve metros;
 23 Tramo nueve, Norte treinta y siete grados cuarenta y cinco minutos cuarenta segundos Oeste con distancia de cuatro punto
 24 treinta metros; Tramo diez, Sur ochenta y ocho grados veinticinco minutos cuarenta y siete segundos Oeste con distancia de tres



1 punto cuarenta y un metros; Tramo once, Sur sesenta y tres grados cuarenta y ocho segundos Oeste
2 con distancia de siete punto setenta y nueve metros; Tramo doce, Sur sesenta y seis grados treinta y cinco minutos diecinueve
3 segundos Oeste con distancia de veintiuno punto veintidós metros; Tramo trece, Sur sesenta y siete grados cero dos minutos
4 treinta y un segundos Oeste con distancia de veintiocho punto ochenta y dos metros, colindando con resto del inmueble del cual
5 se segrega; **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias
6 Tramo uno, Norte cuarenta y seis grados cincuenta y siete minutos treinta y siete segundos Oeste con distancia de ciento treinta
7 y siete punto cuarenta y cuatro metros, colindando con inmueble propiedad de Asociación Cooperativa de Producción
8 Agropecuaria El Ángel de R.L; **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por cuatro tramos con los
9 siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte treinta y cinco grados cuarenta y cinco minutos cincuenta y siete segundos
10 Este con distancia de veintiocho punto veintitrés metros; Tramo dos, Norte cuarenta y dos grados cero un minutos dieciséis
11 segundos Este con distancia de treinta punto veinticinco metros; Tramo tres, Norte cincuenta y un grados trece minutos treinta y
12 un segundos Este con distancia de ciento dos punto ochenta y tres metros; Tramo cuatro, Norte treinta y seis grados treinta y
13 nueve minutos dieciséis segundos Este con distancia de diecisiete punto cero dos metros, colindando con inmueble propiedad
14 de Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Ángel de R.L con calle de acceso de por medio. III) **RESTO DEL**
15 **INMUEBLE GENERAL.** Continúa manifestando el compareciente que después de la segregación antes indicada el resto del
16 inmueble general queda reducido a una extensión superficial de **DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y CINCO**
17 **PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS**, cuyas medidas, colindancias y linderos son: Partiendo del vértice Nor-poniente
18 que es el punto de partida de la presente descripción, con coordenadas geodésicas Norte Doscientos noventa y seis mil noventa
19 y tres punto ciento sesenta y cuatro, Este Cuatrocientos sesenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y seis punto novecientos treinta
20 y dos, posee los siguientes rumbos y distancias: **LINDERO NORTE:** Compuesto por veintidós tramos rectos; Tramo uno, Sur
21 cuarenta y nueve grados dieciséis minutos treinta y siete segundos Este con distancia de seis punto doce metros; Tramo dos,
22 Sur cincuenta y dos grados cero cinco minutos treinta y cuatro segundos Este con distancia de veinte punto cero siete metros;
23 Tramo tres, Sur cuarenta y cinco grados cincuenta y ocho minutos cincuenta segundos Este con distancia de diecinueve punto
24 noventa y cuatro metros; Tramo cuatro, Sur cuarenta y cuatro grados veintidós minutos cuarenta segundos Este con distancia de

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

CIENTO CINCUENTA Y DOS

Nº 28297432

1 veinte punto cero uno metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y seis grados veintidós minutos treinta y ocho segundos Este con
 2 distancia de veinte punto cero cinco metros; Tramo seis, Sur cuarenta y nueve grados treinta y cuatro minutos cuarenta y dos
 3 segundos Este con distancia de veinte punto cero seis metros; Tramo siete, Sur cincuenta grados dieciocho minutos cero
 4 segundos Este con distancia de veinte punto cero tres metros; Tramo ocho, Sur cuarenta y ocho grados veintinueve minutos
 5 treinta y seis segundos Este con distancia de diecinueve punto noventa y nueve metros; Tramo nueve, Sur cuarenta y ocho
 6 grados quince minutos treinta y seis segundos Este con distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo diez, Sur cincuenta
 7 grados dos minutos cincuenta y tres segundos Este con distancia de veinte punto cero cuatro metros; Tramo once, Sur cuarenta
 8 y ocho grados cincuenta y nueve minutos cuarenta y seis segundos Este con distancia de diecinueve punto noventa y siete
 9 metros; Tramo doce, Sur cuarenta y cinco grados siete minutos doce segundos Este con distancia de diecinueve punto ochenta
 10 y uno metros; Tramo trece, Sur veintiséis grados nueve minutos quince segundos Este con distancia de veintidós punto treinta y
 11 cuatro metros; Tramo catorce, Sur cuarenta grados cero minutos cincuenta y cuatro segundos Este con distancia de veinte punto
 12 cincuenta y cinco metros; Tramo quince, Sur setenta y dos grados veintitrés minutos cincuenta y tres segundos Este con
 13 distancia de veintidós punto diecinueve metros; Tramo dieciséis, Sur cuarenta y tres grados cuarenta y tres minutos diecisiete
 14 segundos Este con distancia de diecinueve punto ochenta y tres metros; Tramo diecisiete, Sur cuarenta y nueve grados treinta
 15 minutos treinta y nueve segundos Este con distancia de diecinueve punto noventa y ocho metros; Tramo dieciocho, Sur treinta y
 16 nueve grados treinta y siete minutos treinta y ocho segundos Este con distancia de veinte punto quince metros; Tramo
 17 diecinueve, Sur cuarenta y ocho grados cinco minutos cincuenta y cuatro segundos Este con distancia de diecinueve punto
 18 noventa y siete metros; Tramo veinte, Sur treinta y seis grados doce minutos quince segundos Este con distancia de veinte punto
 19 cuarenta y cinco metros; y finalmente, Tramo veintiuno, Sur cincuenta y nueve grados diez minutos cincuenta segundos Este con
 20 distancia de uno punto setenta y dos metros; colindando con Carretera San Treinta y Siete N; LINDERO ORIENTE: Compuesto
 21 por treinta y cuatro tramos rectos; Tramo uno, Sur cuarenta y siete grados catorce minutos cuarenta y siete segundos Oeste con
 22 distancia de quince punto noventa y tres metros; Tramo dos, Sur quince grados cincuenta y dos minutos cuarenta y siete
 23 segundos Oeste con distancia de diecinueve punto sesenta y ocho metros; Tramo tres, Sur once grados cuarenta minutos tres
 24 segundos Este con distancia de cuarenta y dos punto veintinueve metros; Tramo cuatro, Sur nueve grados dieciocho minutos



1	veintisiete segundos Oeste con distancia de treinta y tres punto sesenta y ocho metros; Tramo cinco, Sur veintiséis grados cuatro
2	minutos dieciocho segundos Este con distancia de treinta y cuatro punto cuarenta y cinco metros; Tramo seis, Sur veintiocho
3	grados diez minutos cero segundos Oeste con distancia de veintitrés punto setenta y cinco metros; Tramo siete, Sur dieciséis
4	grados treinta y dos minutos cuarenta y dos segundos Oeste con distancia de diecisiete punto cincuenta y tres metros; Tramo
5	ocho, Sur diez grados treinta y seis minutos once segundos Oeste con distancia de ocho punto veinte metros; Tramo nueve, Sur
6	diez grados catorce minutos seis segundos Oeste con distancia de veintidós punto cero seis metros; Tramo diez, Sur veintiséis
7	grados veintitrés minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con distancia de dieciséis punto treinta y seis metros; Tramo once,
8	Sur ochenta grados veintiocho minutos cincuenta y cinco segundos Oeste con distancia de diecisiete punto setenta y siete
9	metros; Tramo doce, Sur cincuenta y dos grados treinta y un minutos veintiún segundos Oeste con distancia de siete punto
10	ochenta metros; Tramo trece, Sur veinte grados cincuenta y seis minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con distancia de
11	nueve punto veinticuatro metros; Tramo catorce, Sur diez grados cincuenta y siete minutos veintisiete segundos Este con
12	distancia de catorce punto setenta y tres metros; Tramo quince, Sur veintiún grados cincuenta minutos catorce segundos Oeste
13	con distancia de veintiséis punto setenta y nueve metros; Tramo dieciséis, Sur veinte grados cuarenta minutos cincuenta y cinco
14	segundos Oeste con distancia de doce punto cuarenta y dos metros; Tramo diecisiete, Sur diecinueve grados veinticinco minutos
15	veinticuatro segundos Oeste con distancia de ocho punto noventa y seis metros; Tramo dieciocho, Sur cincuenta y cinco grados
16	veintinueve minutos veinte segundos Oeste con distancia de veintisiete punto treinta y nueve metros; Tramo diecinueve, Sur
17	setenta y siete grados cuarenta y ocho minutos cuarenta y siete segundos Oeste con distancia de siete punto treinta y seis
18	metros; Tramo veinte, Sur setenta y seis grados cincuenta minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con distancia de cuatro
19	punto veintiún metros; Tramo veintiuno, Norte ochenta y siete grados cuarenta y ocho minutos cero segundos Oeste con
20	distancia de trece punto setenta y un metros; Tramo veintidós, Sur cincuenta y seis grados cincuenta minutos veintiséis
21	segundos Oeste con distancia de cinco punto veintisiete metros; Tramo veintitrés, Sur veintiséis grados treinta y nueve minutos
22	diez segundos Oeste con distancia de seis punto ochenta y un metros; Tramo veinticuatro, Sur once grados tres minutos treinta y
23	un segundos Oeste con distancia de dieciocho punto noventa y siete metros; Tramo veinticinco, Sur cuarenta y dos grados
24	catorce minutos veintiocho segundos Oeste con distancia de trece punto cincuenta y seis metros; Tramo veintiséis, Sur doce

PEJ SA DONNELLY DEL SALVADOR, S.A. DE CV. PAF: +503 2297-1400 • TIRAJE DEL 28.235.001 AL 28.466.000 • MAYO 2024



PAPEL PARA PROTOCOLO



DÓS COLONES



M. DE H.

CIENTOS TREINTA Y TRES

Nº 28297433

1 grados cuarenta y tres minutos trece segundos Oeste con distancia de dieciocho punto veinticinco metros; Tramo veintisiete, Sur
 2 quince grados veintinueve minutos treinta y nueve segundos Este con distancia de catorce punto cuarenta y nueve metros;
 3 Tramo veintiocho, Sur veintiocho grados veintiún minutos veintiséis segundos Oeste con distancia de doce punto cero cinco
 4 metros; Tramo veintinueve, Sur cuarenta grados cero minutos veintiséis segundos Oeste con distancia de diecinueve punto
 5 setenta y cinco metros; Tramo treinta, Sur cuarenta y nueve grados cuarenta y cinco minutos quince segundos Oeste con
 6 distancia de quince punto treinta y siete metros; Tramo treinta y uno, Sur setenta grados cuarenta y tres minutos cincuenta y
 7 cinco segundos Oeste con distancia de dieciséis punto cuarenta y un metros; Tramo treinta y dos, Sur sesenta y cuatro grados
 8 diez minutos diecinueve segundos Oeste con distancia de once punto cincuenta y tres metros; Tramo treinta y tres, Sur cuarenta
 9 y seis grados cincuenta y un minutos veintinueve segundos Oeste con distancia de veinticinco punto diez metros; y finalmente,
 10 Tramo treinta y cuatro, Sur sesenta y ocho grados doce minutos treinta y un segundos Oeste con distancia de nueve punto
 11 ochenta y ocho metros; colindando con inmueble propiedad de Inmobiliaria Delta, S.A de C.V, con Inmueble propiedad de los
 12 señores Rafael Raul Aviles y Carmen Elena Aviles; con Inmueble propiedad de Parque Industrial Las Ventanas, S.A de C.V;
 13 **LINDERO SUR:** Compuesto por un tramo recto; Tramo uno, con rumbo Norte cuarenta y seis grados cincuenta y siete minutos
 14 treinta y siete segundos Oeste con distancia de cuatrocientos sesenta y cinco punto treinta y nueve metros; colindando con el
 15 inmueble propiedad de Asociación Corporativa de Producción Agropecuaria El Ángel de R. L.; **LINDERO PONIENTE:**
 16 Compuesto por diecinueve tramos rectos; Tramo uno, Norte sesenta y siete grados cero dos minutos treinta y un segundos Este
 17 con distancia de veintiocho punto ochenta y dos metros; Tramo dos, Norte setenta y seis grados treinta y cinco minutos
 18 diecinueve segundos Este con distancia de veintiuno punto veintidós metros; Tramo tres, Norte sesenta y tres grados cuarenta y
 19 nueve minutos cuarenta y ocho segundos Este con distancia de siete punto setenta y nueve metros; Tramo cuatro, Norte
 20 ochenta y ocho grados veinticinco minutos cuarenta y siete segundos Este con distancia de tres punto cuarenta y un metros;
 21 Tramo cinco, Sur treinta y siete grados cuarenta y cinco minutos cuarenta segundos Este con distancia de cuatro punto treinta
 22 metros; Tramo seis, Sur setenta y siete grados treinta y tres minutos veintidós segundos Este con distancia de ocho punto
 23 sesenta y nueve metros; Tramo siete, Norte ochenta y ocho grados cincuenta y ocho minutos diez segundos Este con distancia
 24 de quince punto sesenta y tres metros; Tramo ocho, Norte ochenta y dos grados veintiún minutos tres segundos Este con



1 distancia de diez punto ochenta y un metros; Tramo nueve, Norte treinta y siete grados doce minutos treinta y tres segundos
 2 Este con distancia de cuatro punto veinticinco metros; Tramo diez, Norte sesenta y cuatro grados treinta y un minutos cuarenta y
 3 seis segundos Este con distancia de sesenta y ocho punto sesenta y dos metros; Tramo once, Norte cuarenta y ocho grados
 4 treinta y siete minutos cuarenta y nueve segundos Este con distancia de dieciocho punto noventa y seis metros; Tramo doce,
 5 Norte sesenta grados dieciséis minutos dieciséis segundos Este con distancia de veintiséis punto treinta y cuatro metros; Tramo
 6 trece, Norte setenta y cuatro grados nueve minutos treinta y seis segundos Este con distancia de seis punto noventa y cuatro
 7 metros; Tramo catorce, Norte cincuenta y un grados veintiocho minutos dieciocho segundos Oeste con distancia de doscientos
 8 veinticinco punto ochenta y nueve metros; Tramo quince, Norte treinta y siete grados tres minutos cincuenta y seis segundos
 9 Este con distancia de veintidós punto ochenta y siete metros; Tramo dieciséis, Norte cuarenta y ocho grados dieciséis minutos
 10 cuarenta y siete segundos Este con distancia de quince punto treinta y seis metros; Tramo diecisiete, Norte cincuenta y seis
 11 grados cincuenta y siete minutos veintitrés segundos Este con distancia de cuarenta y dos punto ochenta y ocho metros; Tramo
 12 dieciocho, Norte cincuenta y ocho grados nueve minutos trece segundos Este con distancia de ciento treinta y nueve punto
 13 treinta y dos metros; Tramo diecinueve, Norte cincuenta y tres grados cincuenta y nueve minutos cuarenta segundos Este con
 14 distancia de ochenta y nueve punto cuarenta y ocho metros; colindando con Porción Segregada en este Instrumento y con
 15 inmueble propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Ángel de R.L.; y este último con calle de acceso
 16 de por medio. Llegando así al punto de inicio de la presente descripción. IV) DECLARACIONES FINALES Y CIERRE. Así se
 17 expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento; y leído que se lo hubo íntegramente,
 18 todo lo escrito, en un solo acto, sin interrupción, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE.
 19
 20
 21
 22
 23
 24

FOLIO 107 DELLEY DE EL SALVADOR, SA. DUC Y PBL. (503) 2137-1400 - TIRAJE DEL 28 233 001 AL 28 466 000 - MAYO 2021



...SO ANTE MI DEL FOLIO CUATROCIENTOS VEINTIOCHO FRENTE AL FOLIO CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES VUELTO DEL LIBRO DIEZ DE MI PROTOCOLO QUE VENCE EL DIA TREINTA DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO Y PARA SER ENTREGADO A LA SOCIEDAD PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE QUE PUEDE ABREVIARSE PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V., EXTIENDO, FIRMO Y SELLO EL PRESENTE TESTIMONIO EN EL DISTRITO DE SAN SALVADOR, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR CENTRO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL DIA TRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.



A circular notary stamp for RUBEN ERNESTO SANCHEZ, a Notario in the Republic of El Salvador. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in blue ink.





Lic. José Alexander Martínez Guevara
Registrador Auxiliar



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

No. **10333392**

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 10:46:48 horas, del día veinticuatro de Octubre del año dos mil veinticuatro, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Matrícula Original: 60222857-00000, con un área de 229,085.2200 metros cuadrados , ubicada en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION).- correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR en el asiento 2

Inmueble(s) Desmembrados:

1.- **60682938-00000**, con un área de 35,235.6700 metros cuadrados , ubicada en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 POLIGONO 2.- Correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR en el asiento 1

A Favor de

PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : SE INSCRIBE LA PRESENTE DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO.-

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202406065265** a las 08:14:18 horas, del día siete de Octubre del año dos mil veinticuatro. San Salvador, VeintiCuatro de Octubre del año Dos Mil VeintiCuatro .-

Lic. José Alexander Martínez Guevara
Registrador Auxiliar



Anexo 3. Tabla de Homologación valor del inmueble.

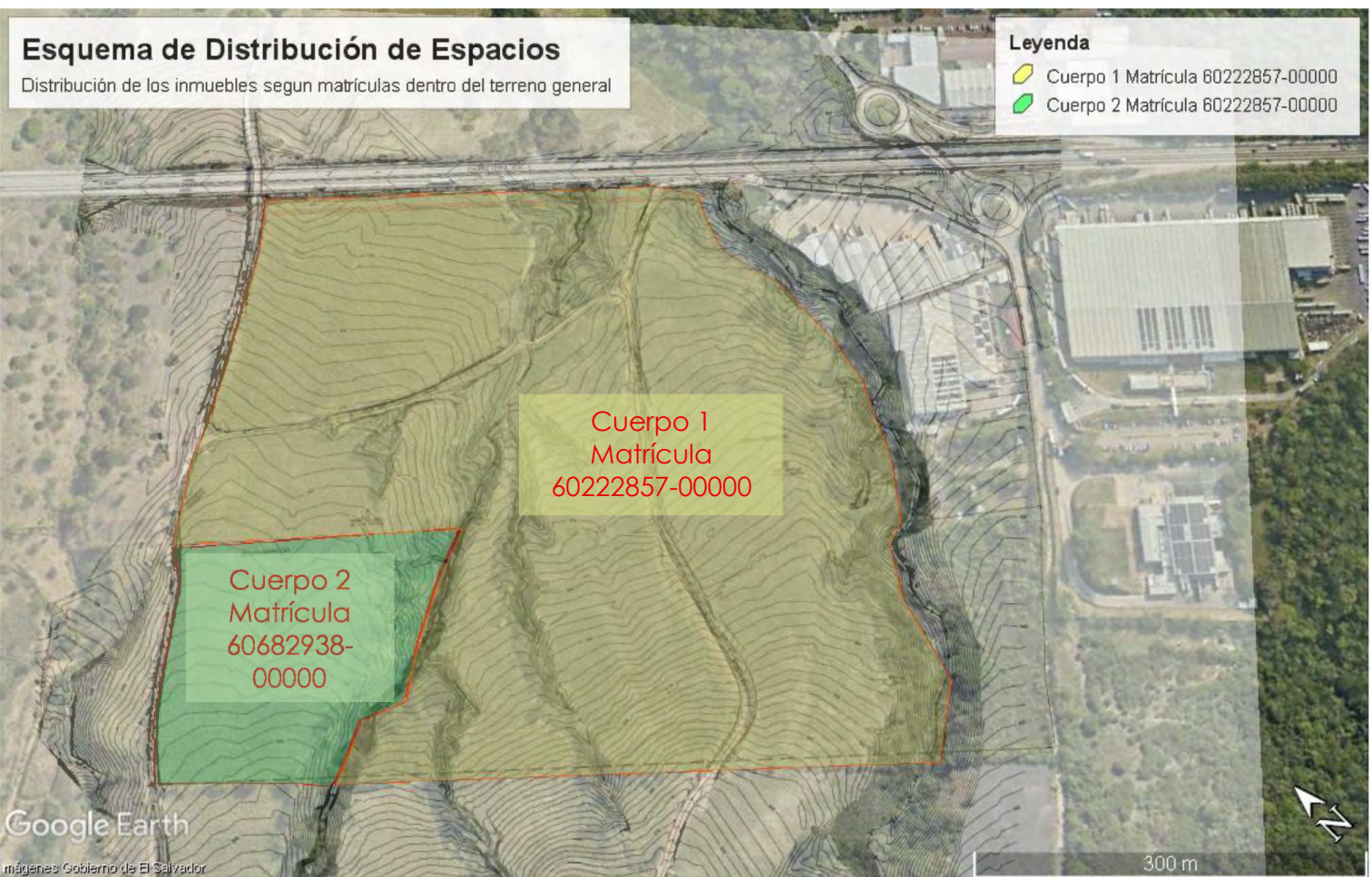
Tabla de Homologación Método Comparativo por Factores Porcentuales®					
Factor	Sujeto	C01 (BD152)	C02 (BD 158)	C03 (BD 170)	C04 (BD161)
Descripción	0602R03-534 y 0602R03-2216	0602R03-554	Ref 0609R12-432	Ref 0609R10-706 , 0609R10-739	0609R10-1111
Link/ UC	SUJETO	https://www.facebook.com/share/18Pv...	https://www.facebook.com/share/12M6p4D3Vn...	https://www.facebook.com/share/1FEDh725G4e...	https://www.facebook.com/share/16SWIE7r...
Valor Global	?	\$ 2,450,000.00	\$ 450,000.00	\$ 250,000.00	\$ 2,760,000.00
Valor/monto PU	?	\$ 71.54	\$ 33.11	\$ 35.77	\$ 32.91
Promedio=	\$ 43.33	Desv. Est =	\$ 18.85	Coef. Variac. =	44%
A) Fuente	x	6 Otros Intermediarios	5 Inmobiliaria	6 Otros Intermediarios	6 Otros Intermediarios
Factor	1	0.7	0.8	0.7	0.7
Factor Actualización	1	1	1	1	1
B) Tamaño m2	264,320.89	34,246.58	13,592.60	6,989.10	83,869.16
Relación C/S	1	-7.72	-19.45	-37.82	-3.15
Factor	1	0.96	0.94	0.92	0.98
C) Ubicación	3 Bueno	3 Bueno	4 Medio	5 Regular	4 Medio
Factor	1	1	1.05	1.1	1.05
D) Acceso a Carreteras/C Ppal.	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	5 Regular	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1	1.3	1.2	1.2
E) Entorno	4 Medio	4 Medio	5 Regular	5 Regular	5 Regular
Factor	1	1	1.15	1.15	1.15
F) Conservación	4 Intermedio-I	4 Intermedio-I	3 Bueno B	4 Intermedio-I	4 Intermedio-I
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9191	0.9191	0.9748	0.9191	0.9191
D. Ross-Heideck	0.66427223	0.66427223	0.704528963	0.66427223	0.66427223
Fact. D R-H	1	1	0.942860074	1	1
G) Pendiente-topo	5 Alomado (13 -	5 Alomado (13 -	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	1	1	0.95	0.95	0.95
H) Infraestructura	4 Medio	4 Medio	4 Medio	5 Regular	5 Regular
Factor	1	1	1	1.11	1.11
I) Hidráulica, AP,	5 Regular	5 Regular	4 Medio	5 Regular	5 Regular
Factor	1	1	0.95	1	1
J) Resguardo a riesgo natural	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	0.95	0.95	1	1
K) Calidad del	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1	1.22	1.11	1.11
L) A construcción	1	1	1	1	1
M)					
N)					
Factor Global	1	0.6384	1.164196326	1.144266548	1.163488417
		C1	C2	C3	C4
Valor ajustado PU	\$ 45.67	\$ 38.54	\$ 40.93	\$ 38.29	
Promedio=	\$ 40.86	Desv. Est =	\$ 3.42	Coef. Variac. =	8%
Mediana=	\$ 39.74	Total=	\$		10,799,640.51
VALOR RECOMENDABLE DEL TERRENO=		\$ 10,799,640.51			
DIEZ MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA 51/100 DOLARES AMERICANOS					
Resumen Análisis de Valor de Terreno					
Condición	Pu \$/m2	Pu \$/Vr2	Área Escritura m2	Total	
Valor de referencia de Mayor :	\$ 44.28	\$ 30.95	264,320.89	\$ 11,704,229.44	
Valor de referencia de Mínimo:	\$ 37.44	\$ 26.16		\$ 9,895,051.57	
r recomendable C/V (Base Prome	\$ 40.86	\$ 28.56		\$ 10,799,640.51	
Rango de Valores de Negociación del Inmueble Total					
Condición de transacción	Valor Terreno	Valor Construcción	Total	Rangos de valores dentro del mercado inmobiliario	
Valor de referencia Mayor	\$ 11,704,229.44	\$ 225,639.76	\$ 11,929,869.20		
Valor de referencia Menor	\$ 9,895,051.57	\$ 225,639.76	\$ 10,120,691.33		
Valor recomendable C/V :	\$ 10,799,640.51	\$ 225,639.76	\$ 11,025,280.26		
Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	Promedio	Desviación Estándar	Coefficiente de Variación	Mediana	Rango [mín; máx.]
Combinación 0	\$ 40.86	\$ 3.42	8%	\$ 39.74	[37.44 ; 44.28]
Combinación 1	\$ 41.71	\$ 3.63	9%	\$ 40.93	[38.09 ; 45.34]
Combinación 2	\$ 40.83	\$ 4.19	10%	\$ 38.54	[36.64 ; 45.02]
Combinación 3	\$ 41.63	\$ 3.74	9%	\$ 40.93	[37.89 ; 45.37]
Combinación 4	\$ 39.25	\$ 1.46	4%	\$ 38.54	[37.8 ; 40.71]

Anexo 4. Esquema de Ubicación del inmueble.



Inmueble---

Anexo 4 A. Esquema distribución de espacios. Distribución de espacio que ocupa cada matrícula en el terreno general.



Anexo 5. Método comparativo por transacciones proyectadas al 2025.

Tabla de Homologización Método Comparativo por Factores Porcentuales*; Proyección de CV al 2025					
Factor	Sujeto	C01 (BD173)	C02 (BD 172)	C03 (BD 176)	C04 (BD175)
Descripción	xxx	0602R03-2164	0609R10-44	0609R10-1475	0609R10-1474
Link/ UC	SUJETO	CV 22	CV 18	CV 23	CV 23
Valor Global	¿?	\$ 2,796,408.04	\$ 170,000.00	\$ 400,000.00	\$ 400,000.00
Valor/monto PU	¿?	\$ 9.30	\$ 57.52	\$ 57.14	\$ 57.14
Promedio=	\$ 41.32	Desv. Est =	\$ 27.73	Coef. Variac. =	67%
A) Fuente	x	2 Transacción	2 Transacción	2 Transacción	2 Transacción
Factor	1	1	1	1	1
Factor Actualización	1	1.126	1.18	1.05	1.05
B) Tamaño m2	264,320.89	300,682.57	2,955.66	7,000.00	7,000.00
Relación C/S	1	+1.14	-89.43	-37.76	-37.76
Factor	1	1.00	0.80	0.80	0.80
C) Ubicación	3 Bueno	5 Regular	2 Muy Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1.1	0.95	1.05	1.05
D) Acceso a Carreteras/C Ppal.	2 Muy Bueno	6 Deficiente	1 Optimo	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1.2	0.95	1.05	1.05
E) Entorno Inmediato	4 Medio	6 Deficiente	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1.1	0.9	0.95	0.95
F) Conservación	4 Intermedio-I	5 Regular-R	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9191	0.819	0.9748	0.9748	0.9748
D. Ross-Heideck	0.66427223	0.591925749	0.704528963	0.704528963	0.704528963
Fact. D R-H	1	1.122222222	0.942860074	0.942860074	0.942860074
G) Pendiente-topo	5 Alomado (13 - 25%)	5 Alomado (13 - 25%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	1	1	0.95	0.95	0.95
H) Infraestructura Urbana	4 Medio	6 Deficiente	3 Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1.1	0.95	1	1
I) Hidráulica, AP, AN, ALL	5 Regular	6 Deficiente	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1.1	0.9	0.8	0.8
J) Resguardo a riesgo natural	4 Medio	6 Deficiente	3 Bueno	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1.1	0.95	0.95	0.95
K) Calidad del Acceso	2 Muy Bueno	5 Regular	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1.3	1	1.1	1.1
L) A construcción	1	1	1	1	1
M)					
N)					
Factor Global	1	3.174718911	0.557856227	0.658807626	0.658807626
		C1	C2	C3	C4
Valor ajustado PU	\$ 29.53	\$ 32.09	\$ 37.65	\$ 37.65	
Promedio=	\$ 34.23	Desv. Est =	\$ 4.09	Coef. Variac. =	12%
Mediana=	\$ 34.87	Total=	\$		9,046,640.58
VALOR RECOMENDABLE DEL TERRENO=				\$	9,046,640.58
NUEVE MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA 58/100 DOLARES AMERICANOS					

Resumen Análisis de Valor de Terreno				
Condición	Pu \$/m2	Pu \$/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de Mayor :	\$ 38.31	\$ 26.78	264,320.89	\$ 10,126,466.02
Valor de referencia de Mínimo:	\$ 30.14	\$ 21.07		\$ 7,966,815.15
Valor recomendable C/V (Base Promedio):	\$ 34.23	\$ 23.92		\$ 9,046,640.58

Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	Promedio	Desviación Estandar	Coefficiente de Variación	Mediana	Rango [min; max]
Combinación 0	\$ 34.23	\$ 4.09	12%	\$ 34.87	[30.14 ; 38.31]
Combinación 1	\$ 33.09	\$ 4.15	13%	\$ 32.09	[28.93 ; 37.24]
Combinación 2	\$ 33.09	\$ 4.15	13%	\$ 32.09	[28.93 ; 37.24]
Combinación 3	\$ 34.94	\$ 4.69	13%	\$ 37.65	[30.25 ; 39.63]
Combinación 4	\$ 35.79	\$ 3.21	9%	\$ 37.65	[32.58 ; 39]

Anexo 6. Consulta catastral 1) 60222857-00000.

CNR Centro Nacional de Registros



Mapa



Panorama terrestre



Imágenes oblicuas

Mapa / Parcela	0602R03/534	Área	230,947.4087 m ²	Perímetro	2,217.3326 m
Uso	EXPLOTACION				
Matricula /index / Propietario(s) / Según SIRyC	60222857-00000 PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.				
Libro / Ins y otros	SIRyC -> 24-				
Propietario / Poseedor / Ocupante	PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. (PR);				
Frente	403.68 mts - 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; Suma - 403.68 mts;				
Cta alcaldía					
Dirección	CANTON JOYA GALANA, POLIGONO 2, NUMERO 1 AL 8, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R032216 - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS S.A. DE C.V.; 0602R03492 - FLEXIBODEGAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - FLEXIBODEGAS S.A. DE C.V.; 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; 0602R03525 - AVILES SAHLI RAFAEL RAUL; 0602R03526 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA; 0602R03573 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE R.L.; 0602R03574 - ESCOBAR HERNANDEZ GUILLERMO;				
Antecedentes catastrales	No. de Transacción: 062006021679 Inicio:				

NOTA

Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales

Fecha de elaboración: 5/5/2025, 9:56:14

Anexo 6. Consulta catastral 2) 60682938-00000.

CNR Centro Nacional de Registros



Mapa



IMAGEN NO DISPONIBLE

Panorama terrestre



Imágenes oblicuas

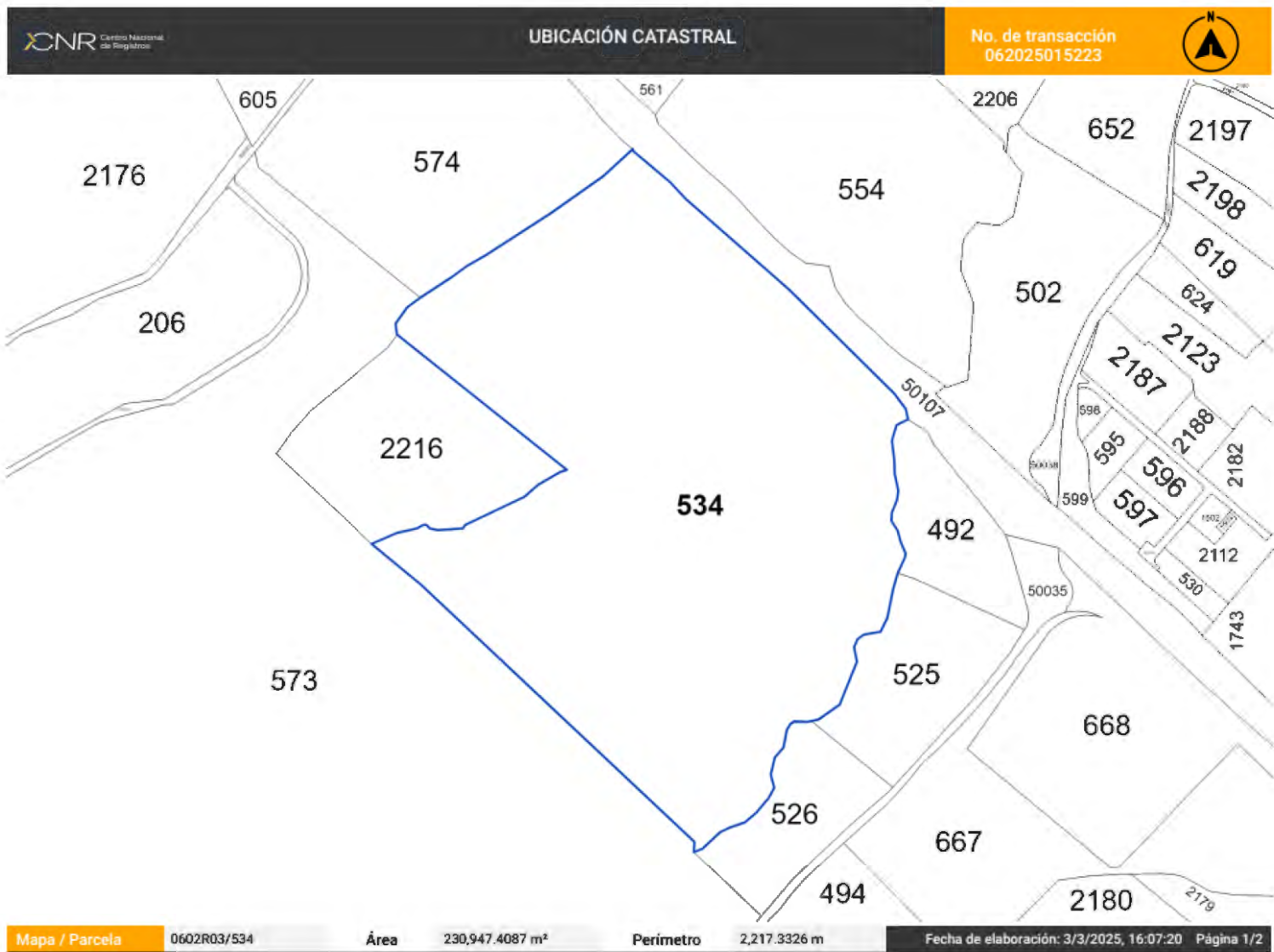
Mapa / Parcela	0602R03/2216	Área	35,235.6664 m²	Perímetro	767.4431 m
Uso					
Matrícula /index / Propietario(s) / Según SIRyC	60682938-00000 PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.				
Libro / Ins y otros					
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	NO SE ENCONTRARON FRENTE				
Cta alcaldía					
Dirección	CANTON JOYA GALANA, LOTIFICACION EL ANGEL SEPTIMA PORCION, POLIGONO 2, NUMERO 1 AL 8, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R03534 - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS S.A. DE C.V.; 0602R03573 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE R.L.;				
Antecedentes catastrales	No. de Transacción: 062024057178_2 Inicio: Proceso: AM4191, en fecha 17 de Octubre de 2024 10:40 Actual:				
Otros datos	CATEGORIA: 01;				

NOTA

Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales

Fecha de elaboración: 5/5/2025, 9:56:14

Anexo 7. Ubicación catastral 1) 60222857-00000.



 CNR Centro Nacional de Registros		UBICACIÓN CATASTRAL		No. de transacción 062025015223	
Mapa / Parcela	0602R03/534	Área	230,947.4087 m²	Perímetro	2,217.3326 m
Uso	EXPLOTACIÓN				
Matrícula / index / Propietario(s) / Según SIRyC	60222857-00000 PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros	SIRyC -> 24-				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	403.68 mts - 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; Suma - 403.68 mts;				
Cta alcaldía					
Dirección	CANTON JOYA GALANA, POLIGONO 2, NUMERO 1 AL 8, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R032216 - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS S.A. DE C.V.; 0602R03492 - FLEXIBODEGAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - FLEXIBODEGAS S.A. DE C.V.; 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; 0602R03525 - AVILES SAHLI RAFAEL RAUL; 0602R03526 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA; 0602R03573 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE R.L.; 0602R03574 - ESCOBAR HERNANDEZ GUILLERMO;				
Antecedentes catastrales					
Otros datos	CATEGORIA: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 062024057178_1 LA FECHA 17/10/2024, ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 062024057178_2 LA FECHA 17/10/2024, ***** ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062008014301_1 LA FECHA 10/07/08				

NOTA

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/ o Departamentales"

ELABORÓ
VILMA BEATRIZ AGUILAR DE MONTERROZA
Firmado digitalmente por VILMA BEATRIZ AGUILAR DE MONTERROZA
Fecha: 2025.03.03 16:07:48 -06'00'
VILMA BEATRIZ AGUILAR DE MONTERROZA



Anexo 7. Ubicación catastral 2) 60682938-00000.



 CNR Centro Nacional de Registros		UBICACIÓN CATASTRAL		No. de transacción 062025016005	
Mapa / Parcela	0602R03/2216	Área	35,235.6664 m ²	Perímetro	767.4431 m
Uso					
Matricula / index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60682938-00000 PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros					
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	NO SE ENCONTRARON FRENTE				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON JOYA GALANA, LOTIFICACION EL ANGEL SEPTIMA PORCION, POLIGONO 2, NUMERO 1 AL 8, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	D602R03534 - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS S.A. DE C.V.; D602R03573 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE R.L.;				
Antecedentes catastrales	No. de Transacción: D62024057178_2 Inicio: Proceso: AM4191, en fecha 17 de Octubre de 2024 10:40 Actual:				
Otros datos	CATEGORIA: 01;				

NOTA

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/ o Departamentales"

ELABORÓ

NILSETH MARTA
FUNES GUMERO

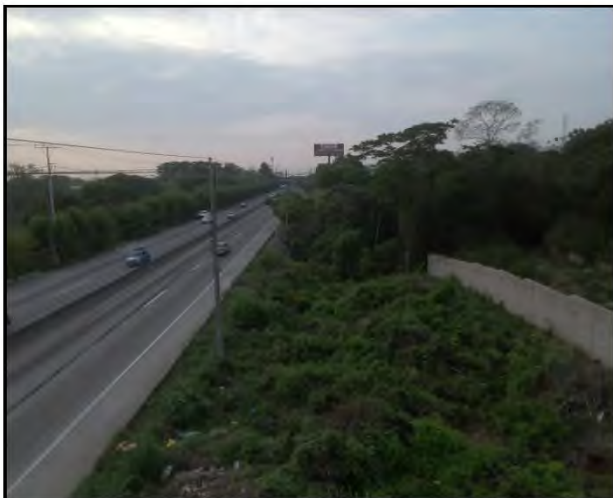
NILSETH MARTA FUNES GUMERO



Registro fotográfico.



Vista a Autopista costado frente del terreno general



Vista a Autopista costado frente del terreno general



Calle interna (privada)



Calle costado norte



Calle Interna (privada)



Calle costado norte.



Acceso principal



acceso secundario interno





Costado Oriente y Lindero



Esquinero Nor-oriente



Costado oriente del inmueble





Vista Costado sur



Vista costado oriente



Esquinero Nororiente.





Interior del inmueble.





Interior de inmueble





Interior.



Anexo 9. Resolución de Permiso Ambiental.



MINISTERIO DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS
NATURALES



RESOLUCIÓN MARN-NFA769-2023-R-125-2024

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los veintidós días del mes de febrero de dos mil veinticuatro. Vistas las diligencias promovidas por el señor Jaime Jacobo Miguel Bahaia, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, titular del proyecto denominado: “**PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS**”, ubicado en Autopista By Pass SAL37N y avenida El roble, calle vecinal; Hacienda El Ángel, cantón Joya Galana, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador; el cual consiste en un parque industrial dedicado a la provisión de servicios de bodegas logísticas, compuesto por naves industriales, áreas de apoyo, oficinas administrativas circulación interna, que se desarrollará en un área de 264,320.89 metros cuadrados. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO QUE:

- I. En fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en este Ministerio el Formulario Ambiental del proyecto: “**PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS**”, el cual, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- II. Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en este Ministerio el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto antes citado, para continuar con el Proceso de Evaluación Ambiental, de conformidad con los artículos 19, 21, 22, 23 y 25 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 24, 29, 30, 32, 33 del Reglamento General de dicha ley.
- III. El Estudio de Impacto Ambiental fue hecho del conocimiento del público en cumplimiento con lo establecido en los artículos 25 letra a), de la Ley del Medio Ambiente y 32 del Reglamento General de la misma; al respecto de dicha Consulta Pública, dicho Estudio no fue consultado, por lo que no se recibieron expresiones de afectación por parte de personas naturales o jurídicas y en consecuencia no se requirió realizar el proceso de Ponderación de Resultados de Consulta Pública, según el Art. 25, literal c) de la Ley del Medio Ambiente.
- IV. Para asegurar el cumplimiento del Permiso Ambiental, en cuanto a la ejecución del Programa de Manejo Ambiental, se recibió en este Ministerio, la Fianza de Cumplimiento Ambiental, que se establece en los artículos 29 de la Ley del Medio Ambiente, 19 y 34 del Reglamento General de la Ley, cuantificada en NOVENTA Y DOS MIL CIENTO OCHO 71/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$92,108.71) con vigencia por un plazo de UN (1) AÑO contado a partir del día seis de febrero de dos mil veinticuatro hasta el seis de febrero de

1/3



✓

RESOLUCIÓN MARN-NFA769-2023 R-125-2024

dos mil veinticinco, para asegurar la ejecución de las medidas ambientales correspondientes a la Etapa de Ubicación y Construcción. Asimismo, se recibió por parte del titular el Convenio de Compensación Ambiental suscrito con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) para garantizar la ejecución de la medida de compensación ambiental, por el monto de NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS QUINCE 96/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$98,415.96).

- V. De conformidad a lo dispuesto en los Artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 29 de la Ley del Medio Ambiente y los Arts. 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente, es procedente emitir la presente Resolución.

POR TANTO:

De conformidad a los considerandos anteriores;

RESUELVE:

1. OTORGAR EL PERMISO AMBIENTAL DE "UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN" a la sociedad PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor Jaime Jacobo Miguel Bahaia, titular del proyecto denominado: "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS", ubicado en Autopista By Pass SAL37N y avenida El roble, calle vecinal; Hacienda El Ángel, cantón Joya Galana, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador; el cual consiste en un parque industrial dedicado a la provisión de servicios de bodegas logísticas, compuesto por naves industriales, áreas de apoyo, oficinas administrativas circulación interna, que se desarrollará en un área de 264,320.89 metros cuadrados.
2. Forman parte integrante de la presente Resolución y por consiguiente de obligatorio cumplimiento para la titular del proyecto, lo siguiente: El Dictamen Técnico de fecha trece de febrero de dos mil veinticuatro, el Programa de Manejo Ambiental. Tales documentos, entre otros, serán utilizados de fundamento para realizar la Auditoria de Evaluación Ambiental.
3. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda. De lo contrario, esta Cartera de Estado iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.
4. Será responsabilidad del titular, corregir cualquier impacto negativo significativo originado por las actividades no contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental y su documentación conexas o actividades contempladas, las cuales puedan desarrollarse de manera inadecuada.
5. Este PERMISO AMBIENTAL DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, no otorga el derecho a la titular para su construcción sin los permisos correspondientes, ni para iniciar el funcionamiento terminada su construcción; ni la exime de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, como requisitos para la ejecución del presente proyecto.



2/3

RESOLUCIÓN MARN-NFA769-2023-R-125-2024

6. Una vez concluidas las medidas ambientales de la etapa de Ubicación y Construcción, la titular del proyecto, deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de esta Cartera de Estado, con dos meses de anticipación como mínimo al vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la Auditoría de Evaluación Ambiental, de acuerdo al artículo 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General.
7. El incumplimiento a la presente Resolución por parte de la titular del proyecto antes mencionado, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. - COMUNÍQUESE. -
FERNANDO ANDRÉS LÓPEZ LARREYNAGA, MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES-----


DEC-GEA-CM





Anexo 10. Conclusiones Estudio de Mecánica de Suelo.





"PARQUE LOGISTICO INTEGRACION", DPTO. DE SAN SALVADOR (SM-S-24-175)

6. CONCLUSIONES

De los resultados obtenidos se puede concluir que:

- Existen zonas conteniendo materia orgánica y se observa variación en la profundidad de los estratos de baja resistencia, según se detalla a continuación:

SONDEO No.	ELEVACION DEL BROCAL (m)	PROF. DE MATERIA ORGANICA (m)	PROF. ESTRATOS DE BAJA RESISTENCIA (m)
1A	530.98	-	0.00 - 4.00
2A	528.81	0.00 - 0.50	0.00 - 3.50
3A	528.97	0.00 - 0.50	0.00 - 5.00
4A	528.22	-	0.00 - 3.50
5A	526.22	-	0.00 - 4.50
6A	533.28	-	0.00 - 4.50
7A	531.72	0.00 - 0.50	0.00 - 4.50
8A	532.12	-	0.00 - 4.50
9A	531.40	0.00 - 1.00	0.00 - 4.50
10A	527.19	0.00 - 0.50	0.00 - 4.00
1B	539.04	-	0.00 - 5.00
2B	537.10	-	0.00 - 4.50
3B	536.58	0.00 - 0.50	0.00 - N.D.
4B	535.37	-	0.00 - 2.00
5B	534.92	-	0.00 - N.D.
6B	533.51	-	0.00 - 5.50
7B	538.69	-	0.00 - 0.50
8B	539.19	0.00 - 0.50	0.00 - N.D.
9B	538.66	0.00 - 1.00	0.00 - 4.50
10B	540.68	-	0.00 - 4.00
11B	532.34	-	0.00 - 5.00
12B	533.40	-	0.00 - N.D.
13B	532.00	-	0.00 - 4.50
14B	541.29	-	0.00 - 5.50
15B	541.98	-	0.00 - 5.00
16B	540.86	-	0.00 - 4.50

N.D.: Hasta la profundidad explorada, no se detectan suelos cuya capacidad de carga sea $Q_{admSPT} \geq 2.0$.

Tabla 6. Profundidad de Suelos con Materia Orgánica y Estratos de Baja Resistencia.



Consultoría en diseño y supervisión de obras, estudios de suelos y control de calidad de materiales

"PARQUE LOGISTICO INTEGRACION", DPTO. DE SAN SALVADOR (SM-S-24-175)

- No se detectó el Nivel Freático durante la ejecución de los sondeos, sin embargo, se recomienda investigar la profundidad del mismo en la zona y verificar si existen flujos de agua subterráneos que puedan afectar el área a fin de tomar las medidas preventivas y/o correctivas que sean necesarias.
- No se topó en nivel de Roca.
- En algunas zonas se encontraron estratos plásticos que son susceptibles a cambios volumétricos cuando varía su contenido de humedad. En otras zonas se encontraron estratos arenosos que son susceptibles a la erosión, socavación, tubificación y a disminuir rápidamente su resistencia cuando se saturan.
- Los contenidos naturales de humedad del suelo varían de Bajos a Saturados predominando los valores Altos:

Profundidad (m)		SONDEO No.1A	SONDEO No.2A	SONDEO No.3A	SONDEO No.4A	SONDEO No.5A	SONDEO No.6A	SONDEO No.7A	SONDEO No.8A	SONDEO No.9A	SONDEO No.10A
		HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %
0.00	0.50	20.0	22.9	18.2	13.5	13.8	15.2	18.4	22.8	16.8	20.7
0.50	1.00	14.3	20.3	18.7	13.4	10.7	15.6	18.3	21.1	20.7	12.6
1.00	1.50	46.3	32.1	21.0	15.0	31.2	49.3	18.5	26.0	14.5	23.0
1.50	2.00	41.3	33.0	32.5	17.4	33.0	21.7	24.2	27.7	30.3	29.1
2.00	2.50	29.7	32.6	23.2	35.5	42.4	22.3	31.7	32.6	31.1	45.8
2.50	3.00	27.6	24.9	51.5	31.3	39.9	21.2	30.2	42.2	31.3	24.1
3.00	3.50	32.9	33.4	53.8	32.5	38.5	22.7	41.7	25.4	26.6	27.8
3.50	4.00	51.4	40.0	25.6	49.2	27.7	19.0	36.3	31.2	25.9	32.6
4.00	4.50	58.7	40.4	31.8	50.5	30.2	46.7	43.9	46.1	48.1	52.9
4.50	5.00	48.5	42.9	39.5	51.7	43.4	47.6	36.3	47.6	47.6	35.8
5.00	5.50	28.0	45.5	54.2		45.7	32.4	34.8	45.7	35.5	35.5
5.50	6.00	46.0	47.4	47.6		51.2	31.2	22.7	38.3	34.7	34.7

 Suelos Saturados.



Consultoría en diseño y supervisión de obras, estudios de suelos y control de calidad de materiales

"PARQUE LOGSTICO INTEGRACION", DPTO. DE SAN SALVADOR (SM-S-24-175)

Profundidad (m)		SONDEO No.1B	SONDEO No.2B	SONDEO No.3B	SONDEO No.4B	SONDEO No.5B	SONDEO No.6B	SONDEO No.7B	SONDEO No.8B	SONDEO No.9B	SONDEO No.10B
		HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %
0.00	0.50	18.8	14.4	18.2	27.9	21.1	25.4	10.7	21.8	23.0	25.8
0.50	1.00	16.1	16.3	18.7	21.4	20.0	23.9	9.5	27.4	22.0	16.1
1.00	1.50	24.7	28.8	21.0	17.6	23.9	30.9	9.2	29.9	27.2	32.9
1.50	2.00	29.4	27.0	32.5	21.5	29.0	26.0	8.1	26.0	32.9	32.8
2.00	2.50	32.5	28.3	23.2	24.7	26.6	36.7	6.8	24.6	37.1	43.1
2.50	3.00	27.1	53.6	51.5	25.1	29.2	33.9	7.9	40.0	25.2	35.1
3.00	3.50	19.5	40.7	53.8	26.8	34.8	35.9	8.6	39.2	26.9	35.7
3.50	4.00	39.0	20.3	25.6	30.7	41.7	35.1		28.8	31.4	28.1
4.00	4.50	26.6	27.3	31.8		25.2	24.1		36.6	46.4	31.1
4.50	5.00	42.8	26.4	39.5		26.8	24.9		44.5	43.1	30.8
5.00	5.50	45.2	28.0	54.2		24.1	26.5		23.1	46.8	51.4
5.50	6.00	44.2	28.7	47.6		22.6	24.8		41.3	32.2	36.4

Profundidad (m)		SONDEO No.11B	SONDEO No.12B	SONDEO No.13B	SONDEO No.14B	SONDEO No.15B	SONDEO No.16B
		HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %
0.00	0.50	19.6	17.9	12.4	22.6	17.4	20.1
0.50	1.00	21.7	20.8	15.6	22.4	21.7	19.7
1.00	1.50	14.4	12.3	37.6	19.2	29.2	24.5
1.50	2.00	14.8	28.8	34.5	20.4	20.9	24.4
2.00	2.50	38.1	35.4	37.2	31.5	29.0	30.3
2.50	3.00	37.1	32.3	18.7	13.5	33.4	36.8
3.00	3.50	34.2	42.2	22.0	36.6	37.4	29.0
3.50	4.00	30.2	40.3	24.2	34.1	37.1	21.3
4.00	4.50	27.2	19.4	37.4	24.6	23.9	26.6
4.50	5.00	28.6	25.7	39.2	30.5	21.0	25.3
5.00	5.50	37.5	43.2	32.6	43.9	27.5	26.6
5.50	6.00	45.1	29.5	37.2	33.3	29.0	26.7

 Suelos Saturados.

Tabla 7. Valores de humedad por sondeo Suelos saturados.



"PARQUE LOGSTICO INTEGRACION", DPTO. DE SAN SALVADOR (SM-S-24-175)

- Para los suelos del lugar, se podrán tomar los valores de los parámetros siguientes:

(A) Suelos Arenosos (Arenas Limosas)

PESO VOLUMETRICO HUMEDO	γ	=	1.3 Ton/m ³
ANGULO DE FRICCION INTERNA	ϕ	=	30°
COHESION APARENTE	C	=	0.00 Ton/m ²

(B) Suelos Plásticos (Limos Plásticos)

PESO VOLUMETRICO HUMEDO	γ	=	1.6 Ton/m ³
ANGULO DE FRICCION INTERNA	ϕ	=	10°
COHESION APARENTE	C	=	1.00 Ton/m ²

(C) Suelos Plásticos (Arcillas)

PESO VOLUMETRICO HUMEDO	γ	=	1.8 Ton/m ³
ANGULO DE FRICCION INTERNA	ϕ	=	5°
COHESION APARENTE	C	=	1.00 Ton/m ²

Queda a discreción del Diseñador la verificación de los parámetros mostrados, a partir de ensayos más precisos, particularizando cada punto de interés acorde a las necesidades dadas por las solicitudes de carga y tolerancias que se consideren necesarias.

7. RECOMENDACIONES

Tomando en consideración los resultados obtenidos y conclusiones anteriores recomendamos:

- En términos generales, se debe evitar el emplazamiento directo de las estructuras sobre suelos contaminados con finos orgánicos. Por lo que las consideraciones de corte y descapote del terreno deberán eliminar los estratos con dichas impurezas.

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN
DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE
LOGÍSTICO INTEGRACIÓN (FTIRTPLI)

Preparado para el proyecto de desarrollo de un parque logístico denominado: “Parque Logístico Integración”, el cual se encuentra ubicado sobre la Autopista By Pass SAL37N y avenida El Roble, calle vecinal; Hacienda El Ángel, cantón Joya Galana, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

Presentado en agosto de 2025
(Informe actualizado al 19 de septiembre de 2025)

Elaborado por:

Lic. Eduardo René Cardona Cortez

Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO	5
a. Identificación del Proyecto	5
i. Nombre del Proyecto	5
ii. Ubicación General del Proyecto.....	5
iii. Tipo de Proyecto.....	6
b. Destino del Proyecto	6
c. Estatus Actual del Proyecto	6
d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio	7
e. Análisis de la Ubicación del Proyecto	7
f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada	11
i. ¿Es el sitio apropiado para el uso planeado?	11
ii. ¿Es la mejor propiedad disponible?.....	12
iii. ¿Hay servicios básicos cerca?.....	13
iv. ¿Aceptaré la comunidad vecina el nuevo desarrollo?	13
g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto	13
2. ESTUDIO DE MERCADO	14
a. Análisis de la estimación de la demanda del proyecto	15
i. Análisis de fuerzas de mercado y tendencias	15
ii. Definición política de la demanda.....	21
b. Análisis del Mercado Meta	21
c. Análisis de Precio y Sensibilidad	25
d. Análisis de factores de la oferta	32
i. Disponibilidad de propiedades	32
ii. Tipo de oferta similar o competidor relevante para el proyecto	33
iii. Absorción neta	38
iv. Diferencial entre precio de oferta y precios ofrecidos	39
e. Análisis de la competencia	40
f. Pautas para la comercialización y venta del proyecto	42

g. Indicaciones de los profesionales, ya sean internos o externos para realizar el estudio	45
3. RIESGOS DEL PROYECTO	46
a. Riesgo de las Proyecciones Financieras	46
b. Riesgo de Siniestros	47
c. Riesgo de Ubicación	48
d. Riesgo de Financiamiento	49
e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción	50
f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto	51
g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador	51
h. Riesgo Ambiental	52
i. Riesgo Legal	54
4. ASPECTOS TÉCNICOS	56
a. Resumen de la Memoria Descriptiva del proyecto	56
b. Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, etc.)	63
c. Cuadro de Valores	64
d. Levantamiento Topográfico	65
e. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos e Hidráulicos	68
i. Planos Arquitectónicos	68
ii. Planos Estructurales	69
iii. Planos del sistema eléctricos	76
iv. Planos Sistema Hidráulico	85
f. Estudio del Impacto Ambiental	87
g. Estudio de Suelos	89
h. Resolución de Permiso de Construcción	91
5. ASPECTOS LEGALES	91
a. Propiedad del Inmueble	91
b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble	92
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada	94

d. Informe de los Contratos Suscritos	99
6. ASPECTOS FINANCIEROS	100
a. Determinación del Punto de Equilibrio	100
b. Período de Recuperación de la Inversión	102
c. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos	103
d. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción ...	106
e. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto	107
f. Programa de la Obra y Plan de Inversión	107
g. Proyecciones de Ventas	108
h. Proyecciones de Ingresos	108
i. Proyecciones de Costos y Gastos	110
j. Flujos de Inversión y Rentabilidad	112
k. Avalúo de los Inmuebles	115
l. Lineamientos para el Financiamiento.....	116
7. CONCLUSIÓN	119

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El parque logístico en desarrollo se ha denominado “Parque Logístico Integración”. El proyecto consiste en un parque industrial para ofrecer servicios de bodegas logísticas en un área total de terreno igual a 264,320.89 metros cuadrados. El proyecto contará con servicios básicos (electricidad, agua potable, manejo de aguas residuales y desechos sólidos), naves industriales, oficinas, docks de carga, estacionamientos, áreas verdes y ecológicas y calles y senderos para circulación interna.

ii. Ubicación General del Proyecto

Imagen 1. Ubicación del proyecto



Imagen tomada de Aristos Inmobiliaria capturada en noviembre de 2024

El terreno donde se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado sobre la Autopista By Pass SAL37N y avenida El Roble, calle vecinal; Hacienda El Ángel, cantón Joya Galana, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador. Las coordenadas de ubicación del terreno son: latitud: 13°47'6.81"N, y longitud 89°13'1.28"O, a una elevación entre los 519 y 534 msnm. Posee un área de Doscientos

sesenta y cuatro mil trescientos veinte puntos ochenta y nueve metros cuadrados (264,320.89 m²).

El terreno se encuentra delimitado al Sur por cercos de alambre espigado, al Oriente por una vaguada de invierno, al Poniente por una calle vecinal, al Norte por la carretera principal. La topografía del sitio es semi - plana notando las mayores elevaciones al Sur las cuales decrecen hacia Norte.

iii. Tipo de Proyecto

El proyecto tiene como finalidad la operación de un parque industrial especializado en servicios logísticos. En particular, este proyecto está dividido en dos etapas: a) en la primera etapa este incluirá espacios destinados a bodegas industriales, áreas administrativas y zonas de carga, así como entornos de oficina diseñados para facilitar actividades corporativas; b) en la segunda etapa, que aún se encuentra en estado de evaluación o determinación por parte del originador, podría incluir un centro comercial que complemente la oferta logística y más espacios dedicados a naves industriales. Además, el desarrollo incorporará criterios de sostenibilidad, ofreciendo entornos ecológicos que respondan a las necesidades de clientes tanto locales como internacionales.

b. Destino del Proyecto

El proyecto está destinado para la operación de un parque industrial especializado en servicios de bodegas logísticas ofreciendo los siguientes servicios: espacios industriales, administrativos y de carga; entornos de trabajo de oficinas; entornos sustentables y ecológicos tanto a clientes locales como internacionales.

c. Estatus Actual del Proyecto

El proyecto actualmente está en fase pre-constructiva, habiendo concluido la fase de obtención de permisos. El proyecto ya cuenta con los permisos, factibilidades y autorizaciones que se detallan en el capítulo 5 del presente donde se hace referencia a los aspectos legales.

El análisis del desempeño financiero del proyecto se aborda de manera integral en el capítulo 6 del presente documento. En esta sección se incorpora una evaluación de

sensibilidad y un análisis de escenarios utilizando simulaciones de Montecarlo, lo que permite modelar la incertidumbre inherente a las principales variables financieras y operativas. Asimismo, se identifican los principales riesgos que podrían afectar la viabilidad económica del proyecto, detallando las estrategias previstas para su mitigación y así reducir su impacto potencial.

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

Los aspectos mínimos para evaluar en el presente estudio son:

- Identificación del Mercado Objetivo: Definir los perfiles de empresas con potencial demanda, según su sector, ubicación y necesidades logísticas, para dimensionar el mercado y enfocar la estrategia comercial.
- Los desarrollos o propiedades similares que hay actualmente en el mercado y como afectan estos a los precios a requerir: Caracterizar la oferta actual comparable en ubicación, precios y características, a fin de establecer referencias de mercado y posicionar competitivamente el proyecto.
- Nivel de desempeño de la competencia: Analizar la ocupación, crecimiento y ventajas de competidores directos para identificar oportunidades de diferenciación y anticipar dinámicas del mercado.
- Desempeño Financiero Proyectado: Estimar ingresos, costos y rentabilidad del proyecto bajo escenarios de demanda y precios realistas, para sustentar la viabilidad económica.
- Riesgos de los inversionistas: Identificar riesgos clave (comerciales, operativos, financieros) y proponer medidas de mitigación que respalden la decisión de inversión.

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un parque industrial logístico. Está ubicado en una zona aledaña a significativas concentraciones poblacionales como los distritos de Apopa, Nejapa y Quezaltepeque y a carreteras que unen núcleos urbanos importantes como el Boulevard Constitución y la recién renovada Carretera a Quezaltepeque.

- Ubicación Geográfica - 25%
- Zonificación y Regulaciones - 25%
- Infraestructura y Servicios Públicos - 25%
- Costos y Viabilidad Económica - 25%

Opción A



Área: 264,320.89 m² de terreno (38 manzanas)

8

Topografía: Semi plana.

Precio: USD\$40 por m²

Características: Acceso a través de carreteras pavimentadas de tránsito vehicular, todas en buen estado. Cuenta con la factibilidad de todos los servicios básicos existentes en la zona.

Opción B



<https://www.encuentra24.com/el-salvador-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-en-zona-industrial-cerca-del-bazzini-la-libertad/31025922>

Área: 546,000 m² de terreno (78 manzanas)

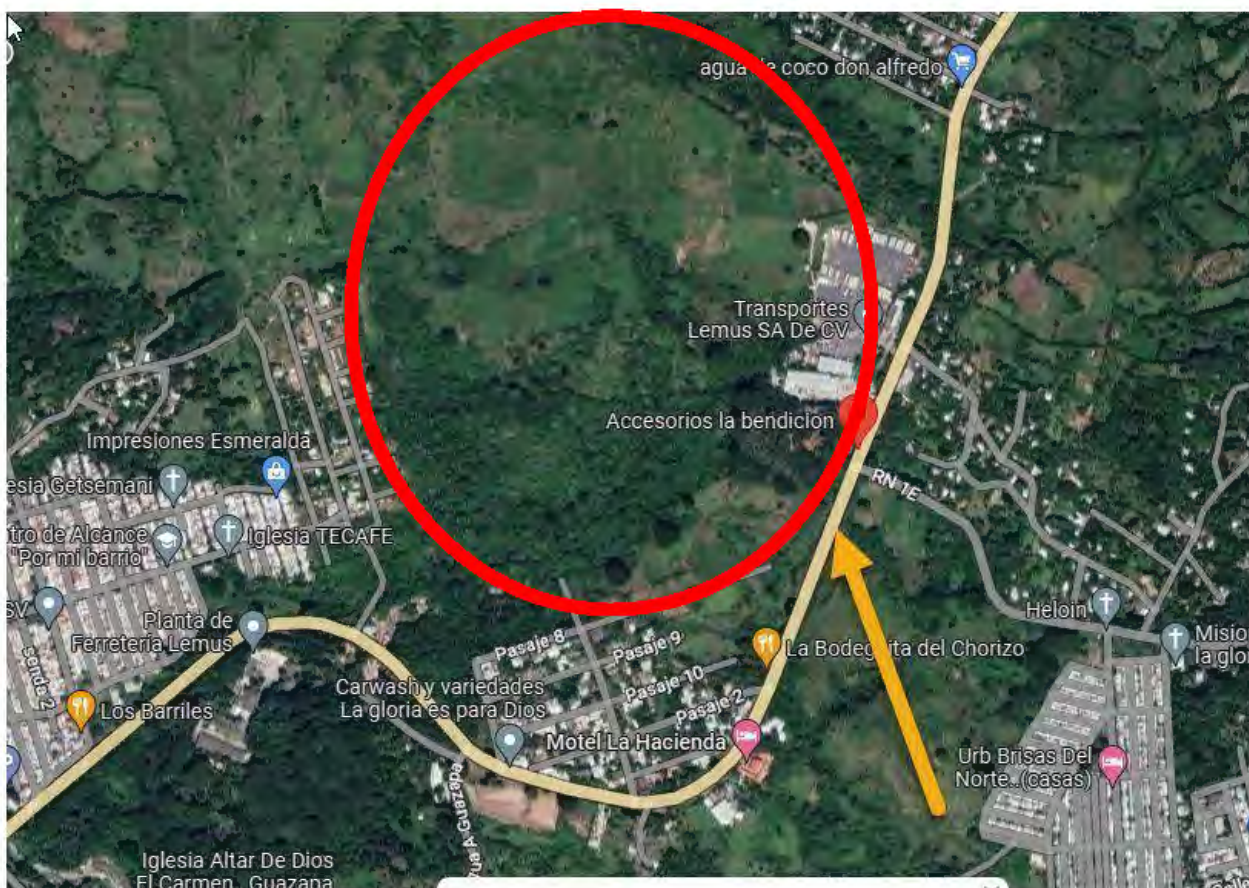
Ubicación: distrito de Jayaque, departamento de la Libertad. Se encuentra sobre la vía Comasagua-Jayaque y la carretera La Libertad 16S. Ubicado a las afueras del centro urbano de Talnique.

Topografía: Semiplana

Precio: USD\$7,812,336.00 (\$14.31 por m²)

Características: La propiedad cuenta con doble acceso vehicular y posee frentes pavimentados de 200 y 250 metros. También tiene conexión a servicios básicos accesible. Su vocación semi urbana e industrial, sumada a su ubicación contigua a zonas industriales, ofrece una buena accesibilidad para maquinaria, transporte y personal.

Opción C



<https://www.bienesraicesenelsalvador.com/property/terreno-apopa-25mz-con-200mts-frente-a-la-troncal-del-norte-cm020>

Área: 174,727 m² de terreno

Ubicación: Apopa, San Salvador. Kilómetro 16.5 de la carretera Troncal del Norte.

Topografía: Semiplana

Precio: \$2,250,000 (\$13 por m²)

Características: Frente de 200 metros sobre el kilómetro 16.5 de la carretera Troncal del Norte. También tiene conexión a servicios básicos accesible. Su vocación semi urbana e industrial, sumada a su ubicación contigua a polos de desarrollo estratégico, ofrece una accesibilidad óptima para maquinaria, transporte y personal.

Resultados:

Alternativas	Hipotético Ideal		Opción A		Opción B		Opción C	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	REGULAR	15%	REGULAR	15%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	REGULAR	15%	IDEAL	25%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MALO	10%	MUY BUENO	20%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%	IDEAL	25%
Puntaje Global	100%		OPC. A	95%	OPC. B	60%	OPC. C	85%

El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación más apropiada para el desarrollo del proyecto; esta reúne los atributos necesarios para asegurar el óptimo desarrollo y operación del centro comercial planteado.

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada

i. ¿Es el sitio apropiado para el uso planeado?

El terreno donde se desarrollará el proyecto se ubica estratégicamente sobre la Autopista By Pass SAL37N, en la intersección con la Avenida El Roble y una calle vecinal. Se encuentra dentro de la Hacienda El Ángel, en el cantón Joya Galana, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

El entorno inmediato del predio presenta un alto nivel de desarrollo económico y comercial. En sus cercanías se localizan centros comerciales, instalaciones industriales

de gran escala, empresas del sector energético, así como centros de distribución de compañías reconocidas, tales como Walmart y Almacenes Vidrí.

El acceso al inmueble se realiza mediante carreteras pavimentadas en buen estado, lo que garantiza una conectividad vehicular eficiente. Adicionalmente, en la zona se están ejecutando obras de infraestructura vial que contribuirán a mejorar aún más la circulación y el dinamismo logístico del área.

A partir de este análisis, se concluye que la zona es el sitio apropiado para el uso planeado que es la construcción de un Parque Logístico de las características de este proyecto dado que se encuentra en un nodo logístico natural por su cercanía con las principales rutas logísticas del país (CA1 y CA4), y dentro del AMSS, permitiendo operaciones de consolidación, distribución y logística urbana.

Imagen 2. Sistema Nacional de Logística de El Salvador



Imagen tomada del Banco Interamericano de Desarrollo, 2022

ii. ¿Es la mejor propiedad disponible?

La ubicación seleccionada es la mejor disponible, dado que sus alrededores ya albergan zonas industriales y de servicios, lo que facilita su reconversión o expansión como parque logístico. Aunque enfrenta saturación urbana en los alrededores, su proximidad

a centros de consumo, servicios empresariales y recursos humanos altamente calificados la posiciona como una de las zonas con mayor potencial logístico del país.

Además, es de considerar que la disponibilidad de terrenos de dimensiones similares en ubicaciones privilegiadas como la seleccionada para desarrollar el proyecto es baja, debido a que son altamente cotizados. Existen otros terrenos con dimensiones similares tal como se muestra en la sección e. Análisis de ubicación, sin embargo, queda evidenciado que sus vías de acceso y servicios básicos disponibles son deficientes para el desarrollo de un parque logístico, a diferencia de la propiedad seleccionada.

iii. ¿Hay servicios básicos cerca?

La zona también cuenta con servicios básicos cerca. La ubicación tiene acceso inmediato a servicios de energía, agua potable, internet, seguridad privada, servicios bancarios y de transporte. Además, su cercanía con el conglomerado logístico de San Salvador (ver imagen 2) brinda acceso a servicios complementarios especializados (aduanas, operadores logísticos, mensajería, mantenimiento, etc.).

iv. ¿Aceptará la comunidad vecina el nuevo desarrollo?

Finalmente, se considera que la comunidad vecina aceptaría el nuevo desarrollo. Apopa está históricamente vinculada a la actividad industrial, por lo que un parque logístico podría verse como una fuente de empleo y dinamismo económico. No obstante, será importante gestionar adecuadamente temas como el impacto ambiental, mediante un proceso participativo y un diseño urbano ordenado.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

A la fecha de elaboración de este informe los profesionales asignados a este proyecto son:

Rubro	Asignado
Diseño Arquitectónico	Arq. Wendi Jeamileth Herrera
Diseño Hidráulico	Ing. Betsi Mariela Lemus
Diseño Estructural	Ing. Betsi Mariela Lemus
Diseño Eléctrico	Ing. Lázaro Edwin Angel Flamengo
Construcción	American Industrial Park

Supervisión	Ing. Manuel Alejandro Granados Peña.
Comercialización	La comercialización se realiza por un equipo interno contratado en Conjunto entre American Industrial Park y Parque Industrial Las Ventanas

2. ESTUDIO DE MERCADO

El Parque Logístico Integración es un recinto que ofrecerá servicios logísticos especializados en almacenamiento y con todas las amenidades requeridas para el óptimo funcionamiento de esta parte clave en la cadena de suministros de empresas nacionales e internacionales. Además, su diseño permitirá espacios de uso mixto tanto para fines industriales, comerciales y oficinas.

Su diseño permitirá ofrecer desde grandes espacios como naves industriales hasta ofibodegas¹ que se adapten a demandas más pequeñas de almacenamiento.

A continuación, se muestra una descripción del uso de las áreas estipuladas para la fase I del proyecto:

Concepto	M2
Nave Logística A	5,967
Nave Logística B	5,950
Ofibodegas Tipo 1	18,603
Ofibodegas Tipo 2	595
Ofibodegas Tipo 3	468

En esta fase también se considera el desarrollo de áreas verdes y áreas de circulación para un total de construcción de 110,000 metros cuadrados. Para la fase II del proyecto se espera desarrollar los 154,000 metros cuadrados faltantes para completar la totalidad de las dimensiones del terreno.

¹ Una ofibodega es un tipo de inmueble híbrido que combina espacio de oficina y espacio de bodega o almacén en una sola unidad, diseñado especialmente para empresas que requieren administrar operaciones comerciales, administrativas y logísticas desde un mismo lugar.

a. Análisis de la estimación de la demanda del proyecto

i. Análisis de fuerzas de mercado y tendencias

Actividad económica

Las actividades económicas predominantes en la zona son la industria, energía y los servicios logísticos. Aunque no existen registros públicos que cuantifiquen el número de empresas de estos rubros instaladas en la zona, realizando visitas de campo y/o observando en herramientas de mapas satelitales es evidente la presencia de compañías catalogadas como grandes contribuyentes:

- CORINCA (producción y comercialización de barras de acero y productos derivados del alambre para grandes construcciones).
- Industrias La Constancia – Planta Nixapa (producción y embotellado de bebidas gaseosas y agua).
- Nejapa Power (generación de energía a través de combustibles fósiles, principalmente).
- RANSA (servicios logísticos de manejo, almacenamiento y distribución).
- Ingenio El Ángel (producción de azúcar y generación de energía).
- Hilcasa (fabricación y comercialización de productos textiles).

Adicionalmente, la zona cuenta con una amplia oferta de viviendas residenciales y de centros comerciales como respuesta a la fuerte actividad económica presente en la zona y que ofrece espacios habitacionales y de recreación para los trabajadores y habitantes de estas grandes empresas.

Demanda potencial

Para estimar la demanda potencial se utilizará una metodología de demanda aparente. Este método se refiere a la cantidad de un bien o servicio que el mercado parece estar demandando, estimada a partir de la producción nacional, las importaciones y las

exportaciones². Si bien los servicios logísticos como los ofrecidos por el proyecto forman parte del mercado de no transables, esta metodología puede adoptarse con la condición de que existan registros públicos o privados confiables, que ayuden a aproximarse a la demanda potencial.

En este caso, la demanda potencial se puede estimar indirectamente con datos de la recaudación tributaria del Ministerio de Hacienda. Los servicios logísticos especializados que ofrecerá Parque Logístico Integración constituyen un modelo de negocio B2B (Business to Business), por lo tanto, se tomará como demanda potencial el volumen de personas jurídicas contabilizadas en el Ministerio de Hacienda con alguna contribución fiscal.

Es importante destacar que esta metodología de estimación indirecta de demanda potencial es ampliamente utilizada en casos donde el bien o servicio comercializado cumple ciertas características:

- El bien o servicio es poco estándar o requiere mucha personalización. Este será el caso de las ofibodegas y naves industriales que responderán a las necesidades puntuales de tamaño y adecuación de cada contratante.
- Los proyectos se encuentran en fase pre-constructiva o muy temprano en el desarrollo o ejecución, pero competirán en mercados o zonas geográficas donde la existencia de demanda es evidente. Este punto se desarrollará más adelante en el apartado de economías de aglomeración.
- Hay registros públicos confiables que permiten perfilar los potenciales clientes de bienes o servicios personalizados o se cuenta con datos privados que muestren la trayectoria de comercialización de proyectos similares por parte del originador del fondo.

Al estar ubicado en el nodo logístico de los distritos Apopa-Nejapa es sólido el argumento que, cuanto menos, los grandes contribuyentes de los departamentos de San Salvador y La Libertad conforman la demanda potencial de los servicios logísticos que

² <https://repositorio.uptc.edu.co/server/api/core/bitstreams/18f80695-7ee7-4553-88e5-126ae581b0fb/content>

serán ofrecidos por este proyecto. De hecho, la demanda potencial podría estar subestimada dado que se dejan por fuera grandes contribuyentes que están inscritos en el resto de los departamentos del país y que puedan tener actividad económica en otros territorios. Aun así, como se muestra en el siguiente análisis, el total de grandes contribuyentes inscritos en San Salvador y La Libertad conforman una sólida demanda potencial.

Imagen 3. Número de contribuyentes inscritos a IVA desde 2017 al cierre fiscal de 2022

Contribuyentes inscritos en IVA, años 2017 - 2022
Distribuidos por cartera

Período	GRANDES			MEDIANOS			PEQUEÑOS			TOTAL		
	Natural	Jurídica	Totales	Natural	Jurídica	Totales	Natural	Jurídica	Totales	Natural	Jurídica	Totales
2017	116	678	794	340	1,806	2,146	138,739	51,824	190,563	139,195	54,308	193,503
2018	107	945	1,052	377	2,315	2,692	144,333	53,579	197,912	144,817	56,839	201,656
2019 ^{1/}	106	876	982	377	2,355	2,732	151,618	56,333	207,951	152,101	59,564	211,665
2020	107	874	981	376	2,357	2,733	157,531	58,325	215,856	158,014	61,556	219,570
2021	108	874	982	375	2,353	2,728	166,999	61,538	228,537	167,482	64,765	232,247
2022 ^{2/}	104	873	977	372	2,346	2,718	147,416	66,137	213,553	147,892	69,356	217,248

Fuente: Unidad de Estudios Tributarios, Dirección General de Impuestos Internos.

1/ El 15 de enero 2019 entró en vigencia la nueva clasificación de carteras.

2/ La reducción registrada en el año 2022 en las personas naturales obedece al proceso de depuración de la base efectuada en el año 2021.

Imagen tomada de la Unidad de Estudios Tributarios, Dirección General de Impuestos Internos.

Los registros públicos más recientes en el portal de transparencia del Ministerio de Hacienda corresponden al 2022. Con estos datos puede notarse que en todo El Salvador existen 873 grandes contribuyentes inscritos. Este tipo de organizaciones constituyen la demanda potencial nacional para servicios logísticos especializados, por su volumen de ventas, sector económico y demanda a la que abastecen.

Para afinar la estimación se utiliza un criterio geográfico de la ubicación de los grandes contribuyentes. El Parque Logístico Integración, por su ubicación, puede suponerse con

solidez que su demanda potencial corresponderá, al menos, a los grandes contribuyentes ubicados en los departamentos de San Salvador y La Libertad.

De la imagen 4 se concluye que el 83% de las personas jurídicas inscritas a IVA están localizadas legalmente en San Salvador y La Libertad. Si bien no existen registros de la ubicación específica de los grandes contribuyentes, esta imagen nos muestra la alta concentración económica que existe en estos dos departamentos.

Por lo tanto, con solidez se puede utilizar el factor de 83% de concentración en San Salvador y La Libertad al total de grandes contribuyentes jurídicos del país. Con ese ajuste, se concluye que la demanda potencial para el Parque Logístico Integración son aproximadamente 724 grandes contribuyentes.

Imagen 4. Contribuyentes inscritos a IVA por departamento de El Salvador.

Contribuyentes inscritos en IVA, años 2017 - 2022
Distribuidos por departamento

Departamento	2017			2018			2019			2020			2021			2022		
	Natural	Juridica	Totales	Natural	Juridica	Totales	Natural	Juridica	Totales	Natural	Juridica	Totales	Natural	Juridica	Totales	Natural	Juridica	Totales
Ahuachapán	3,163	514	3,677	3,283	552	3,835	3,506	597	4,103	3,701	623	4,324	3,965	682	4,647	3,616	742	4,358
Santa Ana	10,893	1,789	12,682	11,242	2,151	13,393	11,701	2,004	13,705	12,098	2,089	14,187	12,893	2,200	14,893	10,948	2,389	13,337
Sonsonate	6,368	1,032	7,400	6,621	1,085	7,706	6,989	1,149	8,138	7,315	1,189	8,504	7,696	1,278	8,974	6,819	1,384	8,203
Chalatenango	2,474	316	2,790	2,584	340	2,924	2,738	371	3,109	2,852	391	3,243	3,114	424	3,538	2,885	466	3,351
La Libertad	20,468	10,092	30,560	21,473	10,481	31,954	22,727	11,023	33,750	23,591	11,413	35,004	25,637	12,106	37,743	23,899	13,027	36,926
San Salvador	68,180	35,823	104,003	70,860	37,236	108,096	74,064	39,094	113,158	76,681	40,284	116,965	80,648	42,114	122,762	70,022	44,855	114,877
Cuscatlán	2,259	305	2,564	2,342	313	2,655	2,517	329	2,846	2,649	340	2,989	2,785	360	3,145	2,474	395	2,869
La Paz	3,209	615	3,824	3,399	642	4,041	3,586	691	4,277	3,831	709	4,540	4,090	776	4,866	3,677	834	4,511
Cabañas	1,397	189	1,586	1,431	199	1,630	1,509	209	1,718	1,562	216	1,778	1,631	223	1,854	1,409	246	1,655
San Vicente	1,970	226	2,196	2,048	236	2,284	2,148	243	2,391	2,237	256	2,493	2,321	279	2,600	2,070	318	2,388
Usulután	3,903	623	4,526	4,093	649	4,742	4,361	679	5,040	4,548	711	5,259	4,784	761	5,545	4,178	828	5,006
San Miguel	10,243	2,070	12,313	10,587	2,197	12,784	11,068	2,349	13,417	11,489	2,476	13,965	12,321	2,648	14,969	10,791	2,871	13,662
Morazán	1,547	316	1,863	1,611	328	1,939	1,726	364	2,090	1,809	374	2,183	1,910	405	2,315	1,708	439	2,147
La Unión	3,075	388	3,463	3,197	415	3,612	3,416	452	3,868	3,607	475	4,082	3,845	499	4,344	3,388	552	3,940
No Clasificados	46	10	56	46	15	61	45	10	55	44	10	54	42	10	52	8	10	18
Total	139,195	54,308	193,503	144,817	56,839	201,656	152,101	59,564	211,665	158,014	61,556	219,570	167,482	64,765	232,247	147,892	69,356	217,248

Fuente: Unidad de Estudios Tributarios, Dirección General de Impuestos Internos.
La reducción registrada en el año 2022 en las personas naturales obedece al proceso de depuración de la base efectuada en el año 2021.

Imagen tomada de la Unidad de Estudios Tributarios. Dirección General de Impuestos Internos.

Un ajuste adicional a esta estimación surge del sentimiento de la Producción Nacional (Imagen 5). Con datos del Banco Central de Reserva se calcula que las actividades de Industria de Manufactura y de Comercio conforman el 23% de la producción nacional a precios corrientes. Este dato apoya en la estimación de una demanda más realista, ajustada por los rubros económicos que tradicionalmente requiere espacio de

almacenaje por su producción físicas de bienes y sus cadenas de distribución locales, nacionales o incluso internacionales para los exportadores.

En consecuencia, al aplicar el factor de ajuste del 23% a los grandes contribuyentes estimados en San Salvador y La Libertad, se estima que alrededor de 166 grandes contribuyentes son la demanda potencial para los servicios y espacios logísticos del proyecto.

Imagen 5. Producto Interno Bruto a precios corrientes 2023-2024.

Producto Interno Bruto (PIB). Producción y gasto a precios corrientes	Valor en millones USD		Peso en el PIB	
	2023	2024	2023	2024
1 Enfoque de la producción				
2 A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	\$1,507	\$1,549	4.5%	4.4%
3 B. Explotación de minas y canteras	\$88	\$88	0.3%	0.2%
4 C. Industrias manufactureras	\$4,229	\$4,260	12.5%	12.0%
5 D. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	\$1,003	\$973	3.0%	2.8%
6 E. Suministro de agua, alcantarillados y gestión de desechos	\$235	\$251	0.7%	0.7%
7 F. Construcción	\$2,294	\$2,364	6.8%	6.7%
8 G. Comercio, reparación de vehículos automotores y motocicletas	\$3,766	\$3,977	11.1%	11.2%
9 H. Transporte y almacenamiento	\$1,386	\$1,469	4.1%	4.2%
10 I. Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	\$1,035	\$1,125	3.1%	3.2%
11 J. Información y comunicaciones	\$1,003	\$988	3.0%	2.8%
12 K. Actividades financieras y de seguros	\$2,579	\$2,821	7.6%	8.0%
13 L. Actividades inmobiliarias	\$2,128	\$2,254	6.3%	6.4%
14 M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	\$808	\$782	2.4%	2.2%
15 N. Actividades de servicios administrativos y de apoyo	\$1,530	\$1,591	4.5%	4.5%
16 O. Administración pública y defensa, planes de seguridad social y de afiliación obligatoria	\$2,680	\$2,830	7.9%	8.0%
17 P. Enseñanza	\$1,456	\$1,463	4.3%	4.1%
18 Q. Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	\$1,310	\$1,356	3.9%	3.8%
19 R. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	\$130	\$141	0.4%	0.4%
20 S. Otras actividades de servicios 1/	\$758	\$788	2.2%	2.2%
21 Valor Agregado Bruto	\$29,926	\$31,070	88.4%	87.9%
22 Impuestos netos	\$3,928	\$4,295	11.6%	12.1%
23 Producto Interno Bruto anual por el enfoque de la producción	\$33,854	\$35,365	100.0%	100.0%

Elaboración propia a partir de datos de la Unidad de Estudios Tributarios. Dirección General de Impuestos Internos.

Economías de aglomeración

El hecho que el Gobierno de El Salvador haya declarado nodo logístico de importancia nacional a los distritos Apopa-Nejapa constituye un empuje definitivo para que la zona donde se ubicará el proyecto sea considerada como territorio donde se ofrecen servicios logísticos especializados. Este concepto de concentración o *aglomeración* territorial de servicios ha sido ampliamente estudiado por la literatura económica.

Para la Oficina Nacional de Investigación Económica de Estados Unidos (NBER, por sus siglas en inglés) las economías de aglomeración se refieren a los beneficios económicos

que surgen cuando empresas, personas o industrias se ubican geográficamente cerca unas de otras. Esta proximidad genera eficiencias colectivas, gracias a la concentración de talento, infraestructura, conocimiento, proveedores y clientes. El NBER ha documentado ampliamente cómo estas aglomeraciones impulsan la productividad y la innovación³.

Ejemplos modernos se encuentran en Silicon Valley, San Francisco donde la concentración de *startups*, la innovación surgida desde universidades con alto enfoque a la ciencia y tecnología y fondos de capital de riesgo han convertido a ese territorio en un referente mundial de los avances tecnológicos.

Ejemplos más cotidianos se encuentran en calles de San Salvador, por ejemplo, donde ventas de repuestos automotrices se aglomeran en calles específicas o venta de flores en mercados de la capital. Esta aglomeración o concentración geográfica trae ventajas y atrae clientes que buscan un bien o servicio en particular.

La ubicación del Parque Logístico Integración se enmarca en una economía de aglomeración. Una zona donde compañías líderes de consumo masivo e industriales ya poseen sus centros de almacenaje y distribución, como se ha evidenciado en este documento. Por otra parte, al ser reconocido por las autoridades gubernamentales como una zona clave para la oferta logística, el Proyecto se beneficia directamente de las mejoras en la infraestructura pública para agilizar el transporte de mercancías y de personas.

En conclusión, la ubicación es en sí misma una garantía de demanda potencial que sumado a la propuesta de valor, la estrategia de comercialización y el aprovechamiento de las inversiones públicas posicionan al Parque Logístico Integración como una excelente alternativa para la contratación de servicios logísticos especializados.

³ <https://www.nber.org/system/files/chapters/c7977/c7977.pdf>

ii. Definición política de la demanda

Inversión pública

El Gobierno de El Salvador realizó una inversión de aproximadamente USD40 millones entre 2022 y 2023 en el redondel Integración para agilizar el flujo de vehículos particulares y de carga que transitan en la zona⁴.

La inversión consiguió la construcción de pasos multinivel en el Redondel Integración, especialmente los flujos de automóviles y de carga que transitan desde y hacia la Carretera a Quezaltepeque.

Esta inversión beneficia directamente al Parque Industrial Integración porque amplía la capacidad vehicular de la zona facilitando el almacenamiento y distribución de mercancías.

Otra inversión que resulta clave es el Periférico Claudia Lars porque conecta al Parque Industrial a través de la Carretera a Quezaltepeque. El periférico mejora la conectividad del Parque hacia el departamento de Sonsonate y la carretera del litoral que conduce al Puerto de Acajutla, principal punto de entrada de mercancías importadas a El Salvador. La inversión en esta obra ascendió a los USD54.3 millones, financiados en un 86% por fondos del Gobierno y el resto por cooperación internacional⁵.

b. Análisis del Mercado Meta

Entorno estratégico que define el Mercado Meta

Por su ubicación geográfica, el Parque Industrial Integración forma parte del nodo logístico de los distritos de Apopa-Nejapa, una apuesta clave para el gobierno de El Salvador. En una nota publicada el 17 de noviembre de 2024 en el periódico Diario El Salvador se destaca que “la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) se convierta en el principal polo de desarrollo logístico. La OPAMSS

⁴ <https://diarioelsalvador.com/obras-publicas-invierte-48-millones-en-la-construccion-de-los-pasos-a-desnivel-integracion-y-sacacoyo/378366/>

⁵ <https://www.presidencia.gob.sv/presidente-nayib-bukele-inaugura-la-megaobra-periferico-claudia-lars-que-beneficiara-a-mas-de-2-millones-de-salvadorenos-e-impulsara-las-exportaciones/>

destaca que el potencial de la zona es gracias a su ubicación estratégica y a las importantes obras públicas de infraestructura de conectividad ya ejecutadas y aún en desarrollo por el Gobierno, como el redondel Integración, el periférico Claudia Lars, el periférico Gerardo Barrios, el viaducto Francisco Morazán, entre otras obras de infraestructura vial”.

Es conocido que en el Área Metropolitana de San Salvador se concentra la principal actividad económica del país, empleos formales e informales, parque vehicular y población en general. Por lo anterior, se consideran estratégicas (1) la ubicación de los distritos de Apopa y Nejapa y (2) las recientes inversiones públicas en conectividad vial para estos distritos, lo cual ha llevado a que empresas de gran renombre hayan ubicado sus centros de distribución en dicha zona.

En el siguiente mapa se muestra que empresas de consumo masivo como Walmart o de accesorios para el hogar y materiales de construcción como Freund han apostado en la zona como su centro de almacenamiento y distribución.

Imagen 6. Vista aérea de zonas aledañas al redondel Integración, conexión vial estratégica entre San Salvador, Apopa y Quezaltepeque.



Imagen tomada de Google Maps en julio de 2025.

En dirección a Quezaltepeque, entre 2 y 3 kilómetros de distancia, también se observan los centros de distribución de importantes empresas de consumo masivo como Nestlé, Lactolac, de empresas de distribución de productos de consumo diario y farmacia como C. Imberton y el otro gran competidor en materiales de construcción y accesorios para el hogar como Almacenes Vidrí.

Imagen 7. Vista aérea redondel Integración en dirección hacia Quezaltepeque

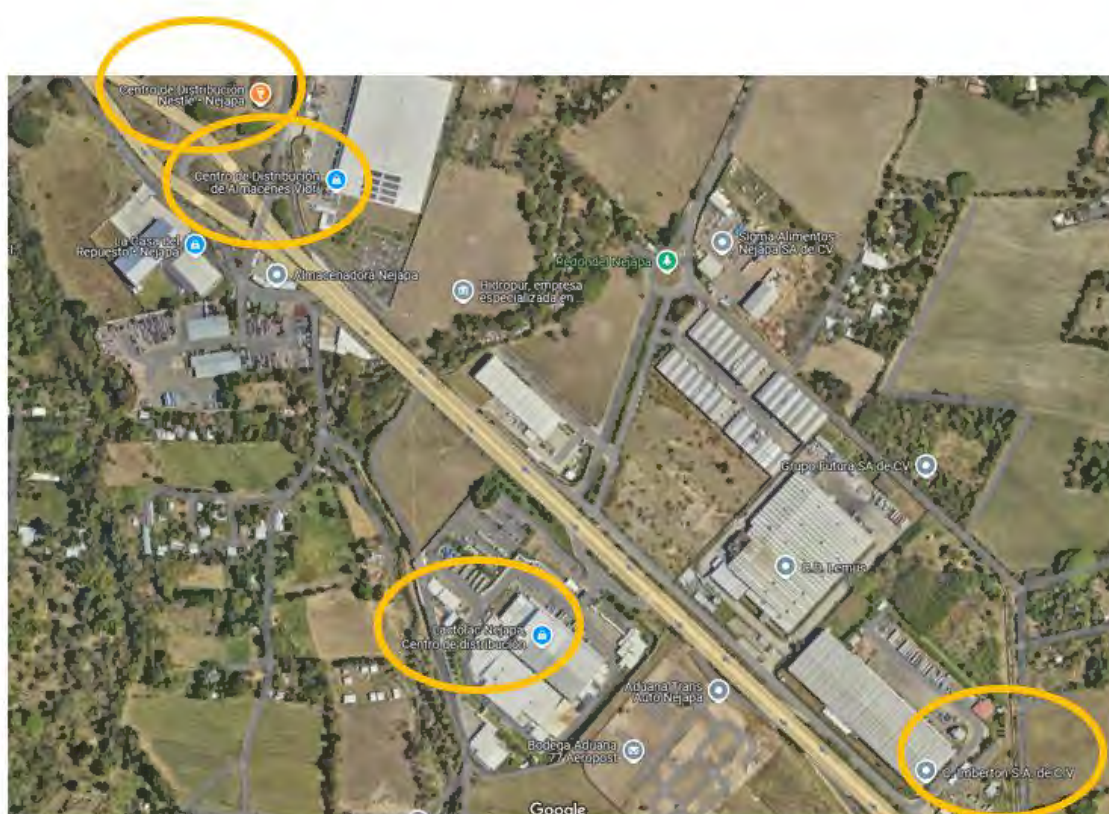


Imagen tomada de Google Maps en julio de 2025.

Cabe resaltar que los alrededores del Redondel Integración tienen conectividad para las principales zonas de actividad económica del país:

- Hacia la capital a través del Boulevard constitución que conecta con el distrito de Mejicanos y con la capital San Salvador
- Hacia el Occidente a través de la carretera a Quezaltepeque que conecta con la Carretera hacia Santa Ana y el Periférico Claudia Lars que brinda una gran

conectividad hacia el Puerto de Acajutla, pasando por el departamento de Sonsonate.

- Hacia el Norte, conectando con la carretera Troncal del Norte que permite comunicarse con la zona norte de San Salvador y el departamento de Chalatenango, importante como destino turístico y de flujo de exportaciones hacia el vecino país de Honduras.

Definición del Mercado Meta

A partir de lo expuesto previamente, se puede concluir que el producto (naves industriales/ofibodegas) está orientado principalmente a empresas que requieren espacio para almacenamiento, operaciones logísticas o manufactura ligera con facilidades administrativas integradas. Los segmentos principales se describen a continuación:

Segmento comercial	Necesidades clave	Potencial de atracción en PLI
Consumo masivo y retail (supermercados, conveniencia, distribuidoras)	Centros de distribución cercanos a mercado capitalino y rutas nacionales; rotación rápida de inventario	Alto, por cercanía a grandes poblaciones y vías nacionales
Materiales de construcción y hogar	Espacios amplios para almacenamiento pesado, buena accesibilidad para transporte de carga	Alto, por presencia de actores consolidados en la zona
Industria alimentaria y bebidas	Cumplimiento de normativas sanitarias, control de temperatura, distribución eficiente	Alto, por proximidad a rutas de abastecimiento y mercado

Farmacéutica y cuidado personal	Seguridad, condiciones de almacenamiento controladas, acceso rápido a mercados urbanos	Medio–Alto, por concentración de demanda en AMSS
E-commerce y logística de última milla	Proximidad al cliente final, espacios flexibles para operaciones y oficinas	Creciente, por tendencia de digitalización y entregas rápidas
Manufactura ligera	Infraestructura adaptable, áreas para oficinas y producción en un mismo sitio	Medio, dependiendo de incentivos y costo de mano de obra

Existen oportunidades comerciales para potenciar la demanda:

- Aprovechar la tendencia de centralización de operaciones. Muchas empresas están concentrando sus bodegas y oficinas en puntos logísticos estratégicos para reducir costos y optimizar rutas.
- Captar demanda de empresas medianas en expansión, especialmente aquellas que buscan profesionalizar su logística, pero no requieren mega-centros de distribución como los de grandes corporativos.

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

Al tratarse de servicios logísticos, una arista muy importante para la atracción de inversión extranjera, la documentación sobre los precios de mercado es muy amplia. Por lo tanto, se presentarán diversas fuentes confiables que respaldarán la investigación de precios y cómo se posiciona el precio por metro cuadrado del proyecto, incluidas en las simulaciones financieras presentadas más adelante.

Invest in El Salvador

La Agencia de Promoción de Inversión y Exportaciones de El Salvador, Invest in El Salvador, elabora un documento oficial llamada *Guía del Inversionista*. Este documento

tiene como propósito presentar a los inversionistas extranjeros las ventajas fiscales, arancelarias y logísticas de invertir en El Salvador, así como una radiografía de la mano de obra y de las condicionales laborales del país. A continuación, se presenta el extracto donde *Invest in El Salvador* muestra, a partir de datos de los administradores de zonas francas, el precio promedio de alquiler del metro cuadrado para espacios industriales:

Imagen 8. Nota sobre espacios industriales

Espacios industriales

El Salvador ofrece a los inversores suelo industrial en zonas francas y parques de servicios donde las empresas pueden beneficiarse de generosos incentivos fiscales y acceder a servicios de calidad para operar y exportar sus productos y servicios a mercados extranjeros.

Fuente: Administradores de zonas francas. Nota: Los precios son negociados con los administradores de zonas francas y varían dependiendo de la ubicación de la zona franca, las áreas requeridas, los servicios que ofrece, etc.

Costes mensuales de alquiler:

Costo promedio mensual (En USD por metro cuadrado)	
Espacio industrial	\$4.80 - \$2.25

Imagen tomada de la *Guía del Inversionista* de Invest El Salvador⁶

Estos datos del 2023 con seguridad no reflejan la inflación experimentada en 2024 y en lo que va del 2025. Inflación que llevó al gobierno de El Salvador a decretar, mediante la Comisión del Salario Mínimo, aumentos del salario mínimo en el segundo trimestre del 2025. Además, estos datos corresponden a precios promedios, dejando por fuera los datos completos de la distribución estadística del precio de alquiler del metro cuadrado.

Periódicos de circulación nacional

En una nota publicada el 15 de septiembre de 2024 se manifiesta que los precios de alquiler para ese año rondan entre los USD 6 y USD 10 por metro cuadrado. Relativo a los datos de 2023 de *Invest in El Salvador*, el incremento se atribuye, según Porta Real Estate Boutique, firma especializada en la comercialización de bienes raíces a “el aumento significativo en el costo de la tierra y de los materiales (que) ha impactado la rentabilidad de los propietarios”⁷.

⁶ <https://investinelsalvador.gob.sv/wp-content/uploads/2024/04/Guia-del-Inversionista-15112023-1.pdf>

⁷ <https://diario.elmundo.sv/economia/las-tarifas-de-alquiler-de-bodegas-incrementaron-un-40-en-los-ultimos-cinco-anos-en-el-salvador>

Los precios expresados por esta firma especializada son más actuales, con antigüedad menor a un año y reflejarían las recientes tendencias alcistas de inflación.

Mapeo de oferta en sitios online de bienes raíces

Gracias al *ecommerce* ahora es posible realizar *benchmarks* o comparativos de precios a través de búsquedas exhaustivas o de técnicas de *web scrapping* para recolectar datos con un gran volumen, de gran variedad y a gran velocidad (big data). La metodología utilizada en este apartado corresponde a búsqueda exhaustiva en redes sociales y sitios web especializados en la comercialización de bienes y raíces. A continuación, se presentan los resultados obtenidos a través de dicha búsqueda:

Ejemplo 1 – Bodega en Zaragoza, La Libertad

Se trata de una bodega de 1,097.32 metros cuadrados a un precio de alquiler mensual de USD8.0 el metro cuadrado. Según el anuncio, el inmueble cuenta con espacio para oficinas en el segundo nivel, ofrece vigilancia las 24 horas del día y sistema de red contra incendios. Además, cuenta con cuatro estacionamientos. Adicionalmente, el arrendante cobra una cuota de USD1.0 mensual por metro cuadrado en concepto de mantenimiento, llevando la cuota mensual de alquiler a USD9.0 el metro cuadrado.

Imagen 9. Anuncio de alquiler de bodegas industriales en Zaragoza, La Libertad.

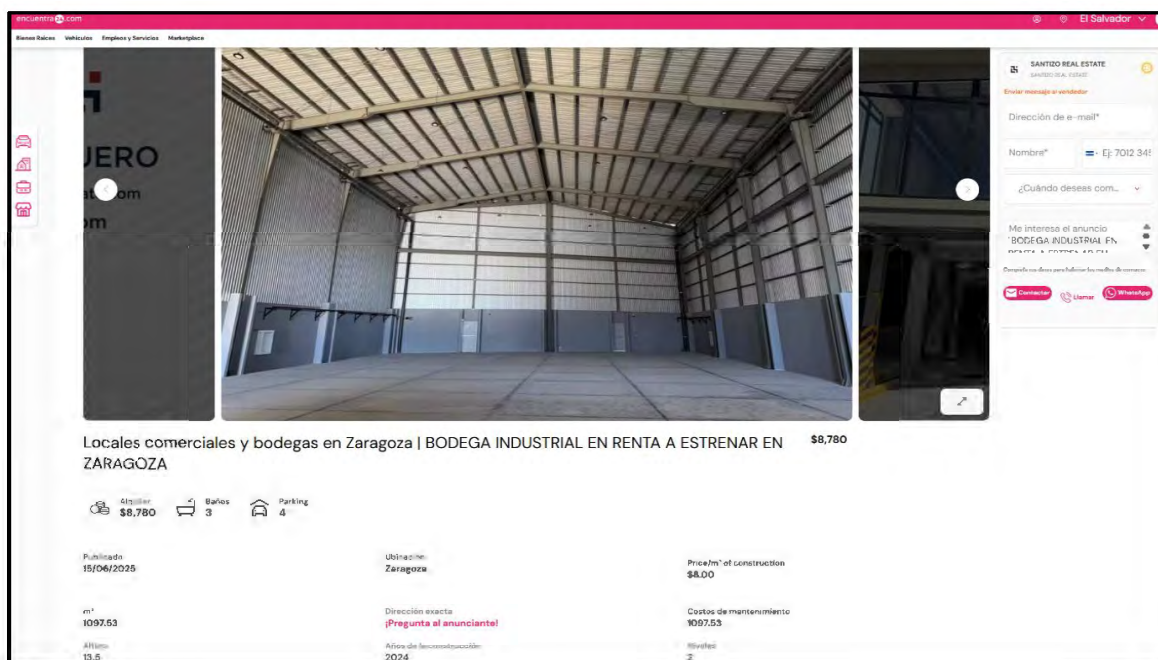


Imagen tomada del sitio web [encuentra24.com](https://www.encuentra24.com) en julio de 2025.⁸

Ejemplo 2 – Bodega en Lourdes Colón, La Libertad

Esta bodega ofrece 2,200 metros cuadrados en el distrito de Lourdes. Cuenta con cuatro plazas de carga y descarga, espacio para oficinas con su baño propio y piso hidráulico. Además, la altura mínima es de 12.2 metros y una máxima de 14.0 metros. El precio de alquiler por metro cuadrado es de USD7.5 + IVA y un costo mensual de mantenimiento de USD 0.75 + IVA. Así, el precio de alquiler por metro cuadrado ofertado a los clientes es de USD 8.25 + IVA por metro cuadrado.

⁸ <https://www.encuentra24.com/el-salvador-es/bienes-raices-alquiler-comercios/bodega-industrial-en-renta-a-estrenar-en-zaragoza/29878875>

Imagen 10. Anuncio de alquiler de bodegas industriales en Colón, La Libertad.

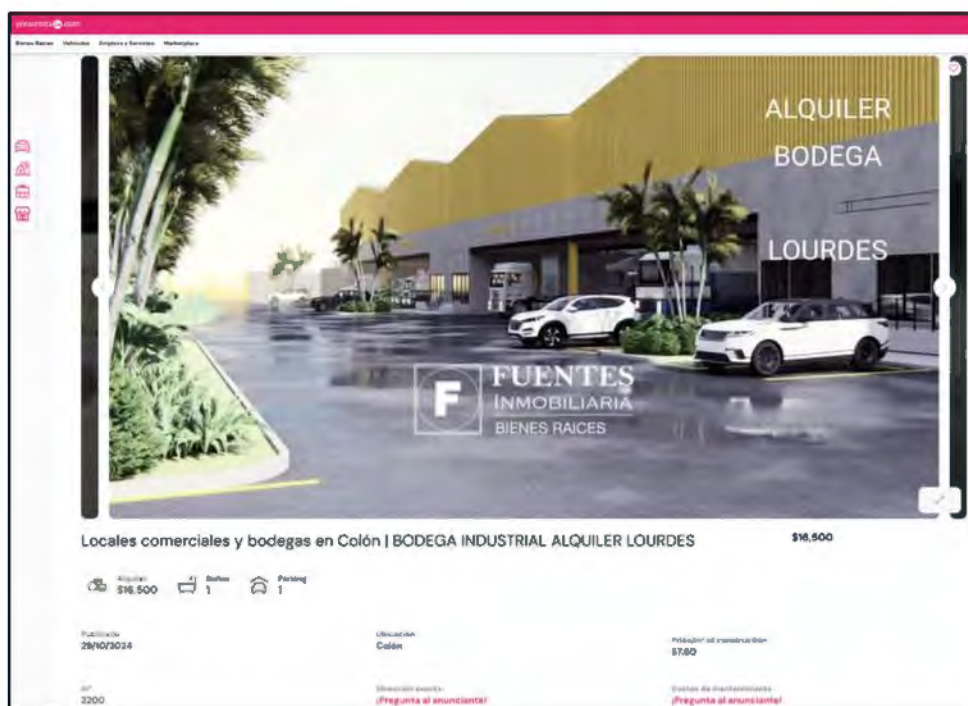


Imagen tomada del sitio web [encuentra24.com](https://www.encuentra24.com) en julio de 2025.⁹

Ejemplo 3 – Bodega en Olocuilta, La Paz

Esta bodega se encuentra en el Complejo Industrial Olocuilta, en la carretera que de San Salvador conduce al Aeropuerto Internacional Oscar Romero. El complejo ofrece esta bodega de 2,300 metros cuadrados a precio de alquiler mensual de USD9.0 + IVA. No detalla un costo extra de mantenimiento. Este proyecto es interesante para el estudio en cuestión porque se trata de un proyecto nuevo, que se encuentra en fase de comercialización, similar a la etapa de pre-construcción en la que se encuentra Parque Industrial Integración.

⁹<https://www.encuentra24.com/el-salvador-es/bienes-raices-alquiler-comercios/bodega-industrial-alquiler-lourdes/29401879>

Imagen 11. Anuncio de alquiler de bodegas industriales en Olocuilta, La Paz.

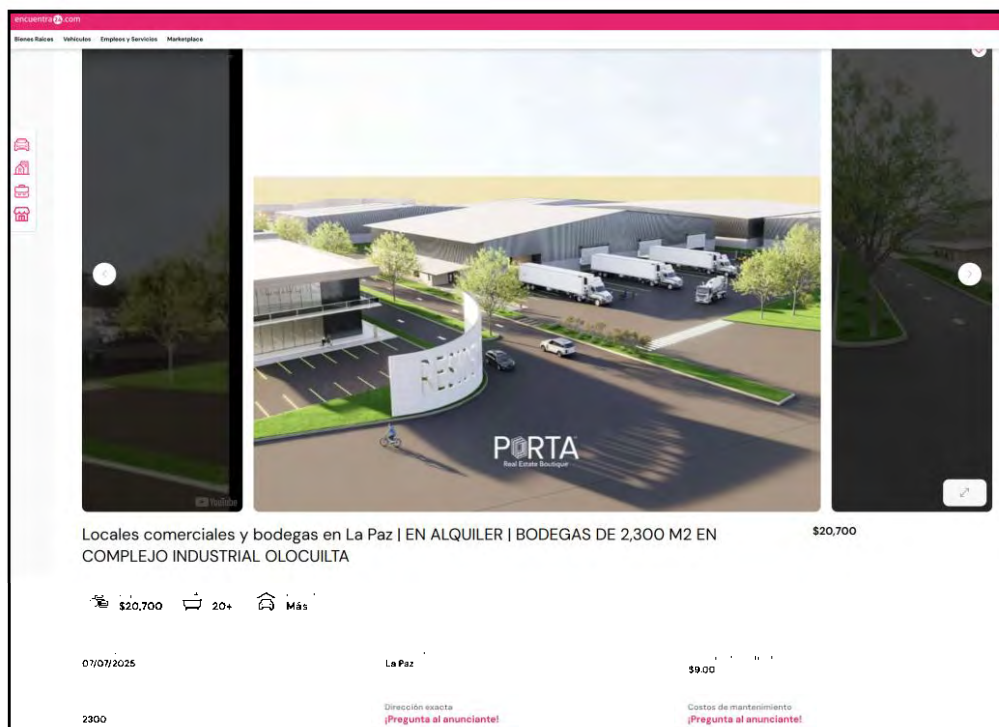


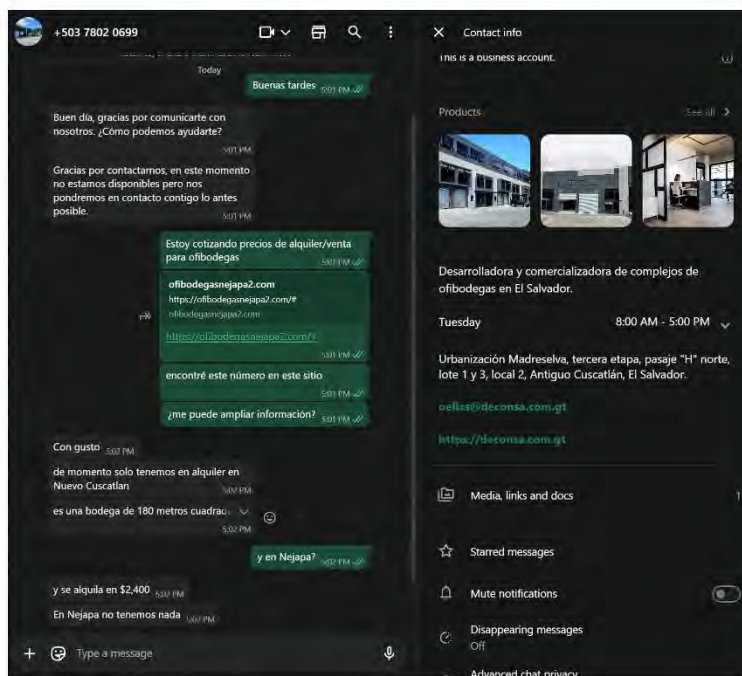
Imagen tomada del sitio web [encuentra24.com](https://www.encuentra24.com) en julio de 2025.¹⁰

Ejemplo 4 – Bodega en Nuevo Cuscatlán, La Libertad

Esta bodega de 180 metros cuadrados se alquila por USD 2,400 mensuales. Es decir, a un precio de alquiler por metro cuadrado de USD 13.33. Si bien el tamaño no es comparado a los propuestos por el proyecto, el dato informa sobre los rangos de precio que aparecen hoy día en el mercado.

Imagen 12. Cotización de alquiler de bodegas en Nuevo Cuscatlán y Nejapa

¹⁰ <https://www.encuentra24.com/el-salvador-es/bienes-raices-alquiler-comercios/en-alquiler-bodegas-de-2-300-m2-en-complejo-industrial-olocuilta/30839666>.



La imagen corresponde a capturas de pantalla de conversaciones bilaterales con desarrolladora y comercializadora de Ofibodega El Salvador.

Los ejemplos dan cuenta del rango de precios de alquiler del metro cuadrado para bodegas y espacios de almacenaje. Con estos ejemplos y monitoreando la oferta inmobiliaria *online* puede observarse que el rango de precios se encuentra entre los USD 8.0 y USD 13.0, sin incluir IVA y algún tipo de negociación que logre disminuir el precio de alquiler.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las diferentes ofertas:

Competidor	Espacio ofertado m2	Costo de arrendamiento m2	Costo de mantenimiento m2	Costo m2
Zaragoza La Libertad	1097.32	\$8.00	\$1.00	\$9.00
Lourdes Colón, La Libertad	2200.00	\$5.50	\$0.75	\$6.25
Olocuilta, La Paz	2300.00	\$9.00	no detalla	\$9.00
Nuevo Cuscatlán, La Libertad	180.00	\$13.33	no detalla	\$13.33

Elaboración propia con datos recopilados del comparativo de mercado

d. Análisis de factores de la oferta

i. Disponibilidad de propiedades

Como se mostró en el apartado de Generalidades del proyecto, literal e) – Ubicación del proyecto, la selección del terreno a desarrollar siguió estos criterios:

- Ubicación Geográfica – 25%
- Zonificación y Regulaciones – 25%
- Infraestructura y Servicios Públicos – 25%
- Costos y Viabilidad Económica – 25%

Esta evaluación dio como resultado claro que la mejor ubicación entre los terrenos evaluados sería el terreno ubicado sobre la Autopista By Pass SAL37N y avenida El Roble, calle vecinal; Hacienda El Ángel, cantón Joya Galana, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador. Las coordenadas de ubicación del terreno son: latitud: 13°47'6.81"N, y longitud 89°13'1.28"O, a una elevación entre los 519 y 534 msnm. Posee un área de Doscientos sesenta y cuatro mil trescientos veinte puntos ochenta y nueve metros cuadrados (264,320.89 m2).

Alternativas	Hipotético Ideal		Opción A (terreno seleccionado)		Opción B (Jayaque-Comsagua)		Opción C (Apopa-Troncal del Norte)	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	REGULAR	15%	REGULAR	15%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	REGULAR	15%	IDEAL	25%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MALO	10%	MUY BUENO	20%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%	IDEAL	25%
Puntaje Global	100%		OPC. A	95%	OPC. B	60%	OPC. C	85%

ii. Tipo de oferta similar o competidor relevante para el proyecto

Como se ha mostrado en el presente estudio, los distritos Apopa-Nejapa son ampliamente reconocidos como un lugar estratégico para el posicionamiento de bodegas industriales. En ese sentido, la competencia considerada se buscó a partir de proximidad geográfica y otros criterios descritos a continuación:

- Proximidad geográfica: bodegas logísticas que se encuentren ubicadas en el nodo logístico Apopa-Nejapa.
- Novedad o modernidad del proyecto: de preferencia, que se trate de proveedores de parques industriales, nuevos competidores o desarrollos no mayores a 5 años.
- Trayectoria y reconocimiento del competidor: operadores logísticos de alto reconocimiento y trayectoria empresarial en El Salvador, similar al originador de este proyecto, Aristos Inmobiliaria.

Competidor 1 – Nneo Smart Properties, Nejapa

Este complejo logístico está ubicado en la carretera a Quezaltepeque, con dirección a San Juan Opico. Se encuentra a 6 kilómetros aproximadamente del Parque Logístico Integración, muy próximo a la Planta Embotelladora y de almacenaje de Industrias La Constancia.

El proyecto está incorporado dentro de un Fondo de Titularización de Inmuebles, donde PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V., es el Originador del Proyecto, empresa del Grupo Ternova., empresa con larga tradición en la industria del plástico y muy reconocida en el país por su liderazgo en este sector y su cultura innovadora. Según nota periodística, el proyecto comenzó a construirse en agosto de 2023 y espera finalizar al 100% en 2025.

Imagen 13. Vista aérea de Nneo Smart Properties en Nejapa



Tomado del sitio web de Nneo Smart Nejapa.¹¹

Como puede encontrarse en su sitio web, el proyecto cuenta con más de 109,000 metros cuadrados de área operativa y 227,000 metros cuadrados de construcción. En palabras de su CEO, Rodrigo Tona, el proyecto se define como el primer parque logístico clase A en todo el Triángulo Norte de Centroamérica (El Salvador, Guatemala y Honduras) y la inversión rondó los USD 100 millones¹².

En notas periodísticas recogidas alrededor del proyecto se conoce que este parque contará con 4 naves industriales que van desde los 17,709 a los 34,691 metros cuadrados¹³.

Además, ya es conocido que importantes empresas de distribución de productos de consumo masivo como Grupo Steiner, Diszasa o tiendas departamentales como Almacenes Simán y UNICOMER han depositado su confianza en este recinto para ubicar sus centros de distribución.

¹¹ <https://www.nneosmart.com/>

¹² <https://www.bloomberglinea.com/2024/04/03/grupo-ternova-lanza-con-exito-innovador-fondo-de-titularizacion-para-parque-logistico-nneo-nejapa/>

¹³ <https://www.laprensagrafica.com/economia/Grupo-Ternova-construira-el-parque-logistico-Nneo-Nejapa-20230719-0061.html>

Imagen 14. Recopilación de publicaciones en redes sociales sobre Nneo Smart Properties


Rodrigo Tona • Following
Impact Innovation for a Better World 2000+ associates in 7 countries in the A...
1w •

👉 La confianza de una marca con tanta trayectoria y presencia como **Almacenes SIMAN** da aún más fuerza a lo que estamos construyendo en **#NneoNejapa**.

Gracias por creer en esta visión desde el inicio y por acompañarla con liderazgo y compromiso **Juan Pablo Galvez Villeda**, **Alejandro Choussy**, **Diana Valdez Meza** y **Roberto Flores**. Ver a SIMAN apostar por este proyecto nos motiva a seguir elevando los estándares y a construir espacios que respondan a los desafíos del retail moderno. 🌟👏

Nneo Smart Properties
Ternova

#VisiónQueTransforma
#GraciasSIMAN
#TransformandoLaLogistica
#Nneo

Show translation


Nneo Smart Properties
798 followers
1w • Edited •

🌟 ¡Bienvenidos, **Diszasa**!

En Nneo creemos que las mejores alianzas nacen cuando compartimos visión, propósito y compromiso con el futuro.

Hoy celebramos la firma oficial con Diszasa, una empresa que apuesta por la eficiencia, la innovación y el crecimiento sostenible.

Nos honra contar con la presencia y liderazgo de **Rodrigo Tona**, CEO de Ternova, junto al equipo de Diszasa: **Andres Zablah**, **Jorge Alfonso Zablah**, **Fernando Molina Farfán** y **Salvador Echegoyen**, con quienes compartimos una visión clara de transformación logística e impacto regional.

Gracias por confiar en Nneo Smart Properties como plataforma para escalar sus operaciones.

Este es solo el comienzo de un camino que promete grandes resultados 🌟

#BienvenidaDiszasa **#VisiónCompartida** **#ImpulsoConectado**
#NneoSmartProperties **#AlianzasQueImpulsan** **#DesarrolloLogistico**

Show translation


Rodrigo Tona • Following
Impact Innovation for a Better World 2000+ associates in 7 countries...
1w •

👉 Que una empresa como **Grupo Unicomer / Unicomer Group**, referente del retail regional, apueste por Nneo Nejapa como parte de su red operativa, nos impulsa a seguir creando con propósito. 🌟

Agradezco profundamente la confianza de **Gustavo A. Ocampo Candamil**, **Max Rodríguez Pérez**, **Pedro Flores Cruz** y de todo el equipo Unicomer por su apertura, liderazgo y cercanía desde el primer momento. Esta es la clase de alianzas que hacen la diferencia.

Nneo Smart Properties
Ternova

#AliadosEstratégicos **#NneoSmartProperties** **#GraciasUnicomer**
#TransformandoLaLogistica


Rodrigo Tona • Following
Impact Innovation for a Better World 2000+ associates in 7 countries...
1w • Edited •

👉 La eficiencia logística cobra un nuevo sentido cuando se trata de llegar con alimentos a miles de familias.

Gracias a **Grupo Steiner** por confiar en **#NneoNejapa** como parte de su estrategia regional desde el inicio y al equipo que lo hizo posible, especialmente **Javier Steiner**, **Gerardo Steiner** y **Victor Steiner** por su visión y enfoque operativo. Compartimos la misma convicción: logística inteligente también es desarrollo humano.

Nneo Smart Properties
Ternova

#TransformandoLaLogistica **#GraciasSteiner**
#NneoSmartProperties

Show translation

Imágenes tomadas de la red social LinkedIn, del perfil del CEO de Nneo Smart Properties y de la página oficial del sitio

Competidor 2 – Distripark, Apopa

Este proyecto está ubicado entre el redonde El Ángel y el redondel Integración, en el sentido que conduce hacia Apopa y la carretera Troncal del Norte. Se encuentra a una distancia aproximada de 3.5 kilómetros del Parque Logístico Integración.

El proyecto ha sido desarrollado por Calidad Inmobiliaria, una firma con más de 20 años de trayectoria en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Guatemala y El Salvador. Para este proyecto, la inversión ascendió a USD 80 millones aproximadamente con una superficie de construcción superior a los 100,000 metros cuadrados¹⁴.

Imagen 15. Croquis de ubicación de Distripark, Apopa



Imagen tomada del sitio web del proyecto Distripark.¹⁵

En la nota periodística sobre el proyecto, publicada en El Diario de Hoy en septiembre del 2023, su CEO, el señor Oliver Leonowens manifestó "... nos hemos enfocado en resolver las necesidades del mercado con soluciones de desarrollo en ubicaciones estratégicas. Eso es lo que hemos hecho en el pasado y haremos hacia adelante.

¹⁴ <https://www.elsalvador.com/destacados/calidad-inmobiliaria-invierte-80-millones-en-moderno-parque-logistico-de-apopa/1091098/2023/>

¹⁵ <https://distribodegas.com/>

Proyectos como estos, de infraestructuras de este tamaño, para bodegas hechas a la medida, para mejoras en logística, para parques de bodega y diferentes empresarios que puedan tener sus bodegas de alquiler”. Con esto se confirma que este proyecto presenta una propuesta de valor similar a Parque Logístico Integración, que se centrará en habilitar naves industriales y ofibodegas a la medida de las necesidades de sus potenciales clientes.

Competidor 3 – RANSA

Si bien este competidor no es nuevo en el mercado, su ubicación estratégica en el nodo logístico Apopa – Nejapa y su trayectoria empresarial de décadas lo posicionan siempre como un gran competidor. Sobre todo, para las apuestas nuevas de parque industriales como Parque Logístico Integración.

RANSA se encuentra ubicado en las inmediaciones del redondel El Ángel en dirección al redondel Integración, frente a la planta de energía de Nejapa Power y el proyecto logístico Distripark de Calidad Inmobiliaria. Se encuentra a unos 3.5 kilómetros de distancia al Parque Logístico Integración.

Imagen 16. Ubicación geográfica de Parque Logístico Integración con relación a RANSA



Imagen capturada de Google Maps.

En una reseña de Invest in El Salvador, dedicado a Ransa, se puede constatar la apuesta estratégica de esta empresa que opera en El Salvador desde el año 2005: “Nuestros

servicios de almacenamiento, transporte, distribución, depósito fiscal, depósito temporal, logística refrigerada, valor agregado y gestión documental nos permiten integrar ágilmente la cadena logística de nuestros clientes en nuestras 4 sedes a nivel nacional. Hoy podemos decir que somos una empresa consolidada y referente en el sector logístico, siendo reconocidos por tercer año consecutivo por la Asociación Salvadoreña de Agentes de Carga como el *Mejor Operador Logístico de El Salvador*”¹⁶.

Si bien la apuesta de valor de Ransa va más allá de la habilitación de espacios de almacenamiento, sigue teniendo como parte de su apuesta principal el alquiler de bodegas para almacenaje de productos. Por lo tanto, se puede considerar por su cercanía y trayectoria como un competidor de peso.

iii. Absorción neta

Como lo define las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles del Banco Central de Reserva en el apartado de Estudios de Mercado, el Índice de Absorción neta se calcula como sigue:

(Índice) Absorción neta (en metros o pies cuadrados) = espacio ocupado - espacio vacante + espacio demolido + espacio nuevo construido.

Este índice mide la demanda real de nuevos metros cuadrados arrendados u ocupados en un periodo determinado, descontando la superficie que se desocupa en ese mismo periodo o que queda inhabilitada para los propósitos inmobiliarios relacionados al proyecto.

En la práctica este índice es muy difícil de calcular porque la mayoría de datos pertenecen a registros privados (espacios ocupados y espacios vacantes). A la vez los datos de espacios demolidos o nuevos construidos forman parte de datos de permisos de construcción de las alcaldías o por parte del Ministerio de Medio Ambiente, por los permisos ambientales, y esta información no se encuentra en repositorios digitales públicos.

¹⁶ <https://investinelsalvador.gob.sv/es/success-story-ransa/>

A pesar de la no disponibilidad de datos para calcular este indicador, el numeral anterior “ii. Tipo de oferta similar o competidor relevante para el proyecto” demostró ampliamente que el distrito Apopa-Nejapa y los alrededores al Parque Logístico Integración están siendo una apuesta sólida de inversión para proyectos de servicios logísticos y de almacenamiento.

Por lo tanto, las inversiones multimillonarias en la zona demuestran que la ocupación de la tierra disponible en la zona se está destinando a proyectos industriales y de servicios logísticos, dando confianza que la ubicación es atractiva para proyectos como Parque Logístico Integración

iv. Diferencial entre precio de oferta y precios ofrecidos

En la sección de análisis de precio y sensibilidad el estudio de mercado se mostraron datos recopilados del comparativo de alquiler y costos de mantenimiento por metro cuadrado.

Este análisis muestra el rango de precios ofrecidos en el mercado para diferentes tamaños arrendados en bodegas y recintos logísticos.

Competidor	Espacio ofertado m2	Costo de arrendamiento m2	Costo de mantenimiento m2	Costo m2
Zaragoza La Libertad	1097.32	\$8.00	\$1.00	\$9.00
Lourdes Colón, La Libertad	2200.00	\$5.50	\$0.75	\$6.25
Olocuilta, La Paz	2300.00	\$9.00	no detalla	\$9.00
Nuevo Cuscatlán, La Libertad	180.00	\$13.33	no detalla	\$13.33

Como podrá observarse en la sección financiera de este documento, los precios de alquiler por metro cuadrado y de mantenimiento observados en el mercado superan a los supuestos de comercialización considerados por el proyecto.

Esta diferencia implica que el Parque Logístico Integración contará con una ventaja competitiva en cuanto a precios relativo a la oferta publicitada para recintos logísticos competencia.

Como referencia, se muestra el cuadro de supuestos de precio de alquiler y mantenimiento por metro cuadrado, tomados de las simulaciones de Montecarlo que se presentarán más adelante:

Escenario	Tasa interés crediticia	Precio venta m2	Canon metro cuadrado	CAM metro cuadrado
Optimista	7.70%	\$1,090	\$6.90	\$0.75
Base	7.90%	\$1,075	\$6.75	\$0.70
Pesimista	8.30%	\$1,020	\$6.11	\$0.50

En el escenario optimista, con los precios de oferta más caros para el mercado, el valor de alquiler no supera los USD7.0 por metro cuadrado y el de mantenimiento los USD0.75.

e. Análisis de la competencia

Entorno competitivo inmediato

El proyecto se ubica en una zona altamente dinámica, donde confluyen actividades industriales, logísticas y energéticas. La presencia de empresas como CORINCA, Industrias La Constancia, Hilcasa, Nejapa Power y el Ingenio El Ángel, entre otras, confirma el carácter estratégico del nodo Apopa-Nejapa para el desarrollo de operaciones de distribución, almacenamiento y producción.

Esta concentración empresarial ha dado lugar a un ecosistema logístico robusto, con economías de aglomeración que generan demanda sostenida de infraestructura moderna para operaciones logísticas.

Principales competidores directos

A continuación, se identifican los tres principales competidores del Parque Logístico Integración, bajo criterios de proximidad geográfica, novedad del proyecto, y posicionamiento en el mercado:

Competidor 1- Nneo Smart Properties – Nejapa

- **Distancia:** A 6 km del proyecto.
- **Área construida:** 227,000 m² totales, 109,000 m² de área operativa.
- **Inversión:** USD 100 millones.
- **Valor diferencial:** Parque logístico clase A, con enfoque en innovación, sostenibilidad y alta capacidad.
- **Clientes ancla conocidos:** Grupo Steiner, Diszasa, Almacenes Simán, UNICOMER.

Fortaleza: Alto nivel de inversión y posicionamiento premium.

Debilidad: Enfocado a grandes clientes, con menor flexibilidad para operaciones medianas o personalizadas.

Competidor 2- Distripark – Apopa

- **Distancia:** A 3.5 km del proyecto.
- **Área construida:** Más de 100,000 m².
- **Inversión:** USD 80 millones.
- **Propuesta de valor:** Bodegas y bodegas.
- **Desarrollador:** Calidad Inmobiliaria (experiencia en Guatemala y El Salvador).

Fortaleza: Alto enfoque en personalización y flexibilidad.

Debilidad: Capacidad operativa aún en fase de consolidación.

Competidor 3- RANSA en Nejapa

- **Distancia:** A 3.5 km.

- **Área construida:** Más de 4,000 m².
- **Inversión:** USD 1.3 millones.
- **Trayectoria:** Desde 2005 en El Salvador; 2017 en Nejapa.
- **Propuesta de valor:** Servicios integrales de logística (almacenamiento, transporte, distribución, logística refrigerada, gestión documental).
- **Reconocimiento:** Mejor operador logístico en El Salvador (ASAC).

Fortaleza: Prestigio consolidado, red nacional y oferta integral B2B.

Debilidad: Modelo menos enfocado en ofrecer espacios físicos nuevos o personalizables.

Ventaja competitiva del Parque Logístico Integración

- **Ubicación estratégica** en el nodo logístico reconocido oficialmente (Apopa-Nejapa), con acceso privilegiado hacia San Salvador, Quezaltepeque, Puerto de Acajutla y carretera Troncal del Norte.
- **Apalancamiento de inversiones públicas recientes**, como el Redondel Integración y el Periférico Claudia Lars, que mejoran significativamente la movilidad de carga.
- **Propuesta de valor enfocada en flexibilidad, personalización y servicios de valor agregado**, diseñada para atender tanto a grandes contribuyentes como a medianas empresas.
- **Demanda sólida estimada en 166 grandes contribuyentes del rubro industrial y comercial**, según ajuste geográfico y sectorial.

f. Pautas para la comercialización y venta del proyecto

El éxito comercial del Parque Logístico Integración dependerá no solo de sus atributos físicos y ubicación estratégica, sino también de una estrategia de comercialización dirigida, profesional y diferenciada. A continuación, se presentan las pautas clave para una comercialización efectiva:

Segmentación del mercado objetivo

Identificar con claridad a los potenciales arrendatarios y compradores permite dirigir esfuerzos comerciales más eficientemente.

- **Clientes ancla:** grandes contribuyentes de sectores como manufactura, alimentos y bebidas, farmacéutica, energía y comercio mayorista.
- **Empresas medianas:** con operaciones de distribución nacional o regional que requieren flexibilidad y escalabilidad.
- **Operadores logísticos:** que buscan hubs de consolidación, almacenamiento, distribución o cross-docking.
- **Inversionistas institucionales o fondos inmobiliarios:** interesados en adquirir naves terminadas como activos generadores de renta.

Propuesta de valor diferenciada

Destacar los elementos clave que distinguen al proyecto:

- **Ubicación estratégica** con accesos directos hacia San Salvador, Quezaltepeque, el occidente del país y Puerto de Acajutla.
- **Flexibilidad constructiva:** posibilidad de diseñar naves a la medida de cada cliente (BTS – Build to Suit).
- **Infraestructura moderna y eficiente,** adaptable a requerimientos de temperatura, altura o espacio de carga.
- **Servicios de valor agregado:** vigilancia 24/7, espacios para oficinas, mantenimiento, manejo de residuos, etc.
- **Sinergia con grandes empresas vecinas,** generando economías de aglomeración.

Estrategia de precios competitiva y transparente

- Establecer un **rango base de precios de alquiler por m²** entre **USD 7.5 y USD 9.5**, competitivo frente a proyectos como Nneo Smart, Distripark o bodegas en Olocuilta o Lourdes.
- Ofrecer **paquetes escalonados** para contratos de mayor plazo o metraje, con descuentos por volumen o fidelidad.
- Garantizar transparencia en tarifas de mantenimiento, servicios y condiciones contractuales.

Plan de prospección comercial

- Construir una **base de datos de grandes contribuyentes** y empresas industriales en los departamentos de San Salvador, La Libertad y Santa Ana.
- Participar en **ferias de inversión, foros logísticos y ruedas de negocios** (como Expo Logística o Invest El Salvador).
- Establecer **alianzas con brokers especializados** y firmas de bienes raíces comerciales.
- Utilizar herramientas de **inteligencia comercial** como LinkedIn Sales Navigator y bases de datos tributarias públicas.

Marketing y posicionamiento

- Desarrollar **materiales de promoción profesionales**, como renders, fichas técnicas, videos aéreos y tours virtuales.
- Posicionar el proyecto como parte del **nuevo polo logístico nacional**, en línea con la visión del Gobierno y la inversión pública en conectividad.
- Impulsar campañas digitales en redes (LinkedIn, YouTube, Google Ads) segmentadas por cargo (gerentes de operaciones, logística, compras).
- Crear un **sitio web profesional**, con formularios de contacto, cotización y chat directo con el equipo comercial.

Modelo de relacionamiento y cierre

- Establecer un equipo comercial entrenado con enfoque **consultivo**: entender el modelo operativo del cliente y adaptar la solución logística.
- Ofrecer **visitas guiadas** a la zona y a desarrollos similares construidos por el originador.
- Contar con **herramientas de simulación financiera** que permitan mostrar el ROI al cliente por trasladar sus operaciones al Parque.
- Brindar **opciones de financiamiento o alianzas con arrendadoras** si se busca convertir clientes en propietarios.

g. Indicaciones de los profesionales, ya sean internos o externos para realizar el estudio

El análisis de demanda potencial para el Parque Logístico Integración se sustenta en su ubicación geográfica, en el reconocimiento del gobierno de El Salvador a que esta zona es de suma importancia para la logística empresarial, la constatación que otros grupos de inversores han depositado su confianza en proyectos similares con montos iguales o superiores a los USD 100 millones en inversión y el registro comprobable de grandes contribuyentes que conforman la demanda aparente para proyectos logísticos como el acá estudiado. Todos estos puntos, más la trayectoria del grupo Aristos en operar proyectos inmobiliarios, industriales e informáticos de gran éxito, hacen confiar al equipo consultor que el Parque Logístico Integración constituye una inversión segura para aquellos inversionistas que depositen su confianza en el Fondo de Titularización.

En conclusión, este estudio de mercado puede servir como orientación a inversores, tanto personas naturales como jurídicas, respecto a la posibilidad de brindar financiación al proyecto de Parque Logístico Integración mediante la inversión a través de un fondo de titularización, basados en los ingresos futuros esperados del arrendamiento de sus espacios, análisis de la viabilidad y el potencial crecimiento del proyecto.

Al invertir en este esquema, los potenciales inversionistas contribuirían al éxito y desarrollo del Parque Logístico Integración, y podrían tener la oportunidad de beneficiarse de una fuente de ingresos sostenible y de largo plazo, lo que representa una propuesta atractiva tanto para la conservación de capital como para la obtención de rendimientos competitivos.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

En este apartado se presentan los diferentes riesgos asociados al proyecto, así como las medidas de mitigación asociadas con cada uno.

a. Riesgo de las Proyecciones Financieras

El riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras hace referencia a la posibilidad de que los resultados financieros proyectados no se materialicen durante la fase constructiva u operativa. Lo operativo, para este proyecto, hace referencia al momento de comercializar las naves industriales y los espacios de ofibodegas. Esto puede suceder por variaciones materiales en los ingresos o costos estimados al inicio del proyecto.

Las medidas de mitigación en contra de este riesgo son:

- Contratación de empresas y profesionales con amplia y comprobable experiencia en el diseño, planificación y construcción de proyectos similares para obtener cifras realistas de la inversión asociada al proyecto.
- Elaboración de estudios de mercado por parte de profesionales con experiencia de los cuales se extraen supuestos clave como la estimación de la demanda, lo cual permite elaborar proyecciones de ingresos realistas.
- Adopción de medidas como la firma de garantías y fianzas de buena obra y fiel cumplimiento que aportan respaldos legales y financieros al proyecto.
- Elaboración de proyecciones financieras conservadoras que ya incorporan entre sus supuestos potenciales variaciones en ingresos y costos del proyecto. Esto minimiza la incertidumbre relacionada a la consecución de los resultados financieros proyectados.

La viabilidad del proyecto se analiza a la luz de la variabilidad en la inversión, los ingresos, costos y gastos. Se corren simulaciones empleando herramientas estadísticas con uso de probabilidades para evaluar diferentes escenarios, enfocándose en aquellos con un 95% de probabilidad de ocurrencia. Esto permite sensibilizar los supuestos utilizados en las proyecciones para otorgar mayor precisión a los resultados proyectados, reduciendo al mismo tiempo la exposición a variaciones imprevistas.

Este tipo de simulaciones, con supuestos sobre precios de alquiler y venta por metro cuadrado menores a los observados en el mercado, son una excelente medida para mitigar el riesgo financiero. Si las proyecciones resultantes con supuestos conservadores son positivas, esto aconseja a los inversionistas a confiar en el potencial financiero del proyecto.

b. Riesgo de Siniestros

El riesgo de siniestros hace referencia a eventos accidentales, imprevistos e inesperados que implican una destrucción total o parcial de los activos que forman parte del proyecto; entendemos por siniestro eventos como: erupciones volcánicas, inundaciones, terremotos, incendios, huracanes, conmociones civiles, vandalismo, actos de terrorismo, entre otros. Las afectaciones a los activos que componen el proyecto naturalmente afectan directamente la capacidad generadora de ingresos de este, su valor de mercado y/o rentabilidad.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Contratación de seguros contra todo riesgo, seguro contra todo riesgo construcción para la etapa constructiva y todo riesgo incendio para la etapa operativa del proyecto. Los seguros brindan coberturas financieras contra siniestros como huracanes, tempestades, vientos, inundaciones, desbordamientos, así como la remoción de escombros en caso de un siniestro catastrófico.
- Valuación de los activos que componen el proyecto por un perito valuador inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero. Los avalúos deben realizarse con una periodicidad anual, al momento de finalización de la obra, o

de forma más frecuente en caso de calamidad pública, terremotos, otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario u otros eventos que vayan en perjuicio de los inversionistas.

Las medidas descritas anteriormente buscan asegurar los resultados financieros y la continuidad del negocio contra eventos adversos.

c. Riesgo de Ubicación

El riesgo de ubicación hace referencia a la incertidumbre inherente a la zona geográfica del inmueble donde se desarrolla el proyecto y los cambios que la misma pueda percibir en el tiempo. Los riesgos evaluados en esta sección tienen relación con potenciales pérdidas en plusvalía o variaciones materiales en los flujos de ingresos, costos y gastos del proceso constructivo u operativo del proyecto.

Se incluyen riesgos como: deterioros o potenciales insuficiencias en la infraestructura, reducciones en la demanda, incrementos en los costos asociados al transporte de materiales e insumos hasta la ubicación del proyecto, cambios en la legislación vigente que impacten el desarrollo inmobiliario futuro de la zona, entre otros. Las estrategias utilizadas para mitigar este tipo de situaciones son:

- Evaluación integral de la ubicación seleccionada para el desarrollo del proyecto, así como de la infraestructura existente, desde el proceso de diseño y evaluación de factibilidad. Se toma en cuenta la cercanía a concentraciones poblacionales, disponibilidad de servicios básicos en el área, facilidad de comunicación y transporte tanto para potenciales proveedores como clientes. En este caso, el proyecto se encuentra cubierto por lo conocido del lugar como nodo logístico. Además, el gobierno de El Salvador ha apostado por la zona construyendo mejoras viales como pasos a desnivel o nuevas carreteras como el periférico Claudia Lars.
- Elaboración de estudios de mercado que analicen el mercado meta del proyecto y evalúen la idoneidad de la ubicación debido a las necesidades y preferencias de los clientes potenciales. Así, el estudio de mercado es muy detallado y preciso en señalar cómo empresas inmobiliarias han invertido

cientos de millones de dólares en la zona al estar posicionado en un punto clave de almacenamiento para grandes empresas. Es posible mostrar demanda instalada en la zona con empresas como Industrias La Constancia, Lactolac, Almacenes Vidrí, Freund, Unicomer o Almacenes Simán, entre otros.

- Implementación de políticas que promuevan la seguridad física y ocupaciones del proyecto por medio de contratación de servicios de seguridad, promoción de cultura de seguridad en el trabajo, implementación de protocolos que protejan las instalaciones físicas, al personal laborando y a los clientes del parque logístico.

d. Riesgo de Financiamiento

El riesgo financiamiento se refiere a potenciales impases de liquidez que interfieran con el cumplimiento de tiempos en el avance de obra proyectado en el caso en el que el proyecto no pueda obtener el financiamiento en las condiciones (monto, plazo, tasa, entre otros) contempladas originalmente. Esto puede ir en detrimento de los resultados financieros proyectados para inversionistas.

Es sumamente importante que el proyecto tenga a su disposición los fondos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos de corto y largo plazo, ya sea que estos provengan de financiamiento bancario, capital del desarrollador y/o capital aportado por inversionistas terceros. Dificultades de liquidez en el corto plazo pueden impactar negativamente la fase constructiva del proyecto al retrasar cronogramas de entrega lo cual, por ende, disminuye la rentabilidad esperada. Las dificultades en el largo plazo impactan la solvencia del proyecto por la posibilidad de incumplimiento con obligaciones o requerimientos pactados. Las estrategias de mitigación de este riesgo son:

- Diversificación de las fuentes de fondeo disponibles para el proyecto que permiten mayor seguridad respecto a la disponibilidad de fondos en el tiempo y forma que se requieran.

- Otro punto importante de mitigación son las firmas que respaldan el proyecto, tanto en su desarrollo como en el proceso de Titularización. Para el desarrollo, Grupo Aristos cuenta con el respaldo de desarrollos y administración en zonas francas como American Industrial Park. Más recientemente, el desarrollo y puesta en ejecución de un Datacenter, comercialmente llamado DataTrust. En cuanto a la titularización, la firma RICORP cuenta con una gran trayectoria financiera. De ello da cuenta el sitio de noticias Bloomberg, especializado en finanzas corporativas y de inversión, en una nota publicada en Abril del 2024:

Imagen 17. Descripción de RICORP Titularizadora



Imagen tomada del sitio web Bloomberg en Línea.¹⁷

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

El riesgo de fallas o atraso en la construcción se refiere a posibles imprevistos que surjan y que dilaten la finalización y entrega del proyecto. Los retrasos pueden originarse a partir de errores en los estudios o estimaciones asociadas a la construcción, incumplimientos de parte de proveedores y/o contratistas, factores climáticos o geopolíticos que impacten el acceso a los materiales necesarios en el proceso de construcción, impases en el proceso de gestión de permisos, entre otros.

Cualquier evento que retrase considerablemente la entrega del inmueble terminado, impacta directamente en los flujos de ingresos, costos y gastos del proyecto ya que

¹⁷ <https://www.bloomberglinea.com/2024/04/03/grupo-ternova-lanza-con-exito-innovador-fondo-de-titularizacion-para-parque-logistico-nneo-nejapa/>

retrasan el inicio de operaciones del parque logístico. Las estrategias de mitigación de este riesgo incluyen:

- Contratación de empresas y profesionales con amplia y comprobable experiencia en el diseño, planificación y construcción de proyectos similares para obtener cifras realistas de la inversión asociada al proyecto. La trayectoria de los proveedores y contratistas da seguridad al cumplimiento de programas de ejecución y a la capacidad que tienen para desarrollar con éxito este tipo de proyectos, enfocándose en mantener los estándares de calidad y de cumplimiento establecidos para el proyecto.

f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto

Para un proyecto de venta y/o alquiler de espacios para almacenamiento y distribución logístico, este riesgo comprende los riesgos asociados a la disponibilidad de la infraestructura física y a servicios básicos como agua, electricidad, aseo y tratamientos de aguas residuales. También comprende la disponibilidad de la infraestructura vial dentro del recito y desde/hacia la carretera.

Las estrategias de mitigación de este riesgo incluyen:

- Selección minuciosa de los proveedores involucrados en el proceso de mantenimiento de la infraestructura de las bodegas y de las naves industriales, como techos, paredes y red eléctrica. Los proveedores deben tener amplia y demostrada experiencia en proyectos similares, esto permite mayores niveles de confianza respecto a la disponibilidad de los servicios.

g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador

El riesgo asociado a la contracción de la demanda inmobiliaria en este caso está vinculado a cambios en factores de mercado que afecten el apetito de las empresas que buscan adquirir obligaciones de arrendamiento y/o compra de activos inmobiliarios

como parte de sus operaciones. Estos factores que determinan la demanda incluyen: tendencia de los cánones de arrendamiento y/o precios de venta de los espacios, migraciones de las zonas geográficas en desarrollo, variables económicas que impactan el ingreso de los hogares y, por ende, la demanda de empresas que potencialmente requieran espacios de almacenaje y distribución, así como políticas gubernamentales, entre otros.

Los mitigantes de este riesgo incluyen:

- Comercialización del proyecto a cargo de un equipo interno creado en conjunto entre American Industrial Park, empresa con vasta experiencia en el rubro de servicios logísticos y con amplia credibilidad e influencia en el sector inmobiliario y Parque Industrial Las Ventanas.
- Revisión constante de los supuestos incorporados como base de las proyecciones financieras para reflejar cualquier afectación potencial de la demanda ya sea por cambios en los patrones de consumo, en la legislación relevante, en el entorno macroeconómico, etc.

h. Riesgo Ambiental

Este riesgo hace referencia al posible impacto ambiental negativo en el área de influencia del proyecto producto de su proceso constructivo y/u operativo. Estos efectos incluyen, entre otros, emisiones de partículas en suspensión por movimientos de tierra, generación de residuos sólidos y peligrosos, posibles alteraciones en la calidad del recurso hídrico, afectaciones a la cobertura vegetal, contaminación sonora, y alteraciones en el paisaje visual y el tráfico vehicular circundante.

Dado que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) categorizó el proyecto como una actividad con impacto ambiental potencial **moderado a alto**, fue requerida la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), el cual fue evaluado técnicamente y aprobado mediante la Resolución **MARN-NFA-769-2023-R-125-2024**.

Los factores que podrían agravar este riesgo incluyen:

- La posibilidad de incumplimiento de las medidas de manejo ambiental durante la etapa de construcción.
- Riesgos operativos relacionados con la gestión de residuos, aguas residuales, escorrentías y ruido.
- Dificultades logísticas por la ubicación del terreno y la intervención en un área de pendiente moderada (13% a 15%).

Sin embargo, se han establecido mitigantes claves que buscan reducir estos impactos y asegurar la viabilidad ambiental del proyecto:

- **Aprobación del EIA y Permiso Ambiental:** El MARN otorgó el permiso ambiental tras constatar que el proyecto cumple con los requisitos técnicos y legales. La aprobación se condicionó al cumplimiento de un conjunto de medidas ambientales obligatorias descritas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA).
- **Plan de Monitoreo Ambiental:** Como parte del PMA, se estableció un plan de monitoreo ambiental que permitirá verificar el cumplimiento de las medidas de mitigación, seguimiento de impactos y desempeño ambiental durante la fase constructiva del proyecto.
- **Auditoría Ambiental obligatoria:** De conformidad con el numeral 1.2.2 del dictamen técnico favorable, el desarrollador está obligado a **solicitar una Auditoría de Evaluación Ambiental al concluir la fase de construcción**, como condición previa al inicio de operaciones.
- **Medidas técnicas y estructurales de mitigación:** El proyecto contempla la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales, un sistema de drenaje pluvial con criterios de impacto hidrológico cero, y un sistema integral de gestión de residuos sólidos y peligrosos. Además, se incorporará una red de energía eficiente y zonas verdes internas con especies nativas.
- **Instrumentos de cumplimiento:** Se presentó una Fianza de Cumplimiento Ambiental por USD 92,108.71 con vigencia de un año, y se firmó un Convenio de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto de USD 98,415.96.

- **Certificación LEED:** Como medida voluntaria adicional, el proyecto se encuentra en proceso de evaluación para la obtención de una certificación ambiental LEED, lo cual refuerza su compromiso con prácticas sostenibles en diseño, construcción y operación.

En conclusión, si bien existen riesgos ambientales inherentes al tipo y escala del proyecto, estos han sido adecuadamente diagnosticados y se encuentran sujetos a mecanismos de mitigación, monitoreo y cumplimiento legal. Su manejo adecuado será determinante para evitar afectaciones al cronograma de ejecución y a la rentabilidad esperada del desarrollo.

i. Riesgo Legal

El riesgo legal hace referencia a la posibilidad de que el proyecto enfrente contingencias jurídicas derivadas de incumplimientos regulatorios, interpretaciones adversas de la normativa vigente, litigios con terceros, o deficiencias en la formalización de derechos de propiedad, uso de suelo, licencias, contratos u otros instrumentos jurídicos clave para su desarrollo.

Este riesgo se puede manifestar a través de **demoras en los procesos de aprobación de permisos o licencias**, que pueden afectar el cronograma de ejecución del proyecto; **controversias legales** con propietarios colindantes, antiguos tenedores de derechos, arrendatarios u otros terceros con intereses legítimos en el terreno o en su entorno; **modificaciones en la legislación urbanística, ambiental, fiscal o de inversión extranjera**, que alteren las condiciones bajo las cuales se planificó el proyecto; **imprecisiones en la estructuración contractual del proyecto**, particularmente en los compromisos asumidos por el desarrollador, los arrendatarios, los proveedores y otros socios estratégicos, entre otros.

Las medidas de mitigación adoptadas para reducir estos riesgos son:

1. **Revisión exhaustiva de la situación legal del inmueble**, incluyendo cadena de dominio, estado registral y catastral, gravámenes, servidumbres, procesos judiciales pendientes o eventuales limitaciones administrativas.
2. **Obtención de permisos clave previos al inicio de la fase constructiva**, incluyendo el Permiso Ambiental del MARN, la factibilidad de uso de suelo por parte de la municipalidad correspondiente, y las autorizaciones de las entidades de infraestructura (OPAMSS, ANDA, MARN, etc.). Todos los permisos obtenidos han sido emitidos de conformidad con la legislación salvadoreña vigente.
3. **Asesoría legal continua durante el ciclo de vida del proyecto**, con el objetivo de asegurar el cumplimiento normativo frente a posibles reformas legales o cambios en la interpretación de la normativa. Esto incluye el seguimiento de actualizaciones regulatorias en temas fiscales, laborales, ambientales, y de comercio exterior que puedan impactar la operación del parque logístico.
4. **Formalización robusta de los contratos comerciales y de arrendamiento**, utilizando modelos contractuales adecuados, lo cual incluye cláusulas que asignan adecuadamente los riesgos, delimitan responsabilidades y permiten resolución anticipada de conflictos bajo mecanismos alternativos.
5. **Contratación de pólizas de seguro legal**, así como cláusulas de indemnidad en los contratos con contratistas y operadores que transfieren parcialmente el riesgo legal en caso de incumplimientos normativos por parte de terceros.

Estas medidas en conjunto buscan minimizar la exposición del proyecto del Parque Logístico Integración a contingencias legales que puedan afectar su ejecución, operación o rentabilidad. Además, refuerzan la seguridad jurídica que los inversionistas y acreedores exigen para participar en desarrollos inmobiliarios de mediana o gran escala en El Salvador.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Resumen de la Memoria Descriptiva del proyecto

El proyecto consiste en un parque industrial para ofrecer servicios de bodegas logísticas en un área total de construcción de más de 110,000 metros cuadrados. La primera fase de este proyecto tendrá un área total de construcción de 35,000 metros cuadrados. El proyecto contará con servicios básicos (electricidad, agua potable, manejo de aguas residuales y desechos sólidos), naves industriales, oficinas, docks de carga, estacionamientos, áreas verdes y ecológicas y calles y senderos para circulación interna. En la imagen a continuación, se puede observar un diagrama de la distribución de las áreas del proyecto:

Imagen 18. Master Plan del proyecto Parque Logístico Integración



Imagen proporcionada por Parque Industrial Las Ventanas, master plan PLI.

Debido a la complejidad y dimensiones del proyecto, se ha definido una estrategia de construcción por fases. Este estudio corresponde a la fase 1, que abarca el desarrollo, instalaciones y edificaciones ubicadas entre la colindancia poniente del terreno y la calle de acceso proyectada, paralela a la zona de protección de la quebrada El Talpetate. También se incluye la calle marginal proyectada para el ingreso y salida del proyecto. Este desarrollo será de aproximadamente 35,000 metros cuadrados.

Las edificaciones e instalaciones proyectadas para esta fase 1 son 2 naves y 32 ofibodegas.

Imagen 19. Fase 1 del Proyecto Parque Logístico Integración



Imagen proporcionada por Parque Industrial Las Ventanas, master plan PLI.

De acuerdo con lo establecido textualmente en la Memoria Descriptiva del Proyecto, el desarrollo contempla, de manera global, los siguientes componentes:

- **EDIFICIOS COMERCIALES LOGÍSTICA:** Las naves industriales se componen por edificios de estructura metálica con marcos principales integrados por columnas y vigas de alma llena; sistemas de cubiertas con polines para soportar las cubiertas de techo y paredes, uso de contravientos o tensores cruzados y láminas de techo tipo “Standing Seam” y paredes de lámina troquelada. Las paredes en el perímetro de la nave industrial se construirán con bloques de

concreto y serán reforzados con acero vertical y horizontalmente. En trabajos de terracería se realizarán los trabajos de cortes y rellenos necesarios para establecer las terrazas a los niveles indicados, así como la conformación de taludes.

La losa de piso industrial tiene un espesor de 18 cm reforzado con fibras de acero integradas al concreto premezclado descargado de forma directa. La separación de las juntas de construcción tendrá una distancia aproximada de 30 m x 30 m en ambos sentidos.

No se crearán juntas de dilatación, la superficie será nivelada con equipo guiado por láser, acabado de superficie alisado, superficie con capa de rodadura, curado de acuerdo con el sistema de piso instalado y calidad de superficie (planimetría y nivel) conforme ACI 117/ ASTM 1155.

Los andenes de carga y descarga podrán tener una diferencia de nivel respecto a la losa de piso industrial para facilitar la operación en tales áreas. Los andenes estarán contruidos con muro de bloques de concreto reforzado con acero vertical y horizontal. Así mismo, los patios de maniobra podrán tener un sistema de rodadura conformado por una sub-base, base y pavimento de tipo flexible o rígido.

- **EDIFICIOS DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS** Cada edificio comercial contará con un área de oficinas, que albergarán el equipo necesario para cada rubro/logística del tipo de negocio. Las áreas estarán equipadas con sala de recepción, oficinas, salas de reuniones, coworking, baños para mujeres y hombres, sala de enfermería, cocineta y cafetería. Con respecto a la población estimada, se da por medio del personal permanente de los comercios, distribuidos con un promedio de hasta 20 personas por oficina. Se realizaron los cálculos de servicios con base en este estimado de trabajadores.

- **CASSETAS DE SEGURIDAD:** Como parte del servicio de seguridad del complejo se contará con casetas de seguridad en distintos puntos para controlar el acceso a lugares restringidos para las actividades de Comercial Logística.
- **ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y APOYO:** Entre las áreas de circulación y apoyo se incluyen todas aquellas que proveen algún servicio al parque, como lo son viales vehiculares, peatonales, estacionamientos y andenes; adicionalmente dentro de las áreas de apoyo se incluye el pozo, cisterna, subestación eléctrica y la planta de tratamiento, así como áreas de acopio para desechos sólidos. Para las áreas de circulación se buscará siempre que sea posible, implementar materiales permeables tales como adoquín o gramoquín, así mismo el diseño propone intercalar circulación con áreas verdes.
- **ÁREAS DE APOYO AL PERSONAL:** Incluye todas las zonas de vestidores, casilleros o lockers, servicios sanitarios, área de comedores, que son de apoyo para los empleados del parque.
- **ÁREA VERDE RECREATIVA:** Se trata de un área pública de fácil acceso acondicionada para proporcionar servicios básicos para el uso recreativo de los espacios naturales dentro del parque. La principal función del área recreativa será permitir que los usuarios permanezcan allí cortos periodos de tiempo y donde puedan realizar actividades deportivas y al aire libre. Estos espacios incluyen senderos peatonales, canchas de básquet y fútbol rápido.
- **ÁREA VERDE, ZONAS DE PROTECCIÓN Y RETIRO:** El proyecto busca la protección y promoción de la biodiversidad mediante la integración del proyecto al medio natural con amplias zonas verdes y de protección que sirvan para la revegetación y corredores biológicos. Se ha considerado revegetar con especies nativas dentro de las áreas verdes del proyecto, así mismo se están preservando muchos de los árboles existentes dentro de las zonas de protección de las quebradas de invierno. Asimismo, el diseño del paisaje se integrará la

búsqueda de plantas nativas y endémicas para reducir el mantenimiento de estas.

- **DOCKS DE CARGA:** Este es un espacio indispensable dentro del proceso logístico, donde se efectúa la carga y descarga de materia prima, mercancías y productos, que serán trasladados por transporte a diversos almacenes. Su diseño y fabricación contribuye en alcanzar mayor seguridad y eficacia en el manejo de la mercancía. Los andenes de carga y descarga podrán tener una diferencia de nivel respecto a la losa de piso industrial para facilitar la operación en tales áreas. Dichos andenes están contruidos con muro de bloques de concreto reforzado con acero vertical y horizontalmente. Así mismo los patios de maniobra podrán tener un sistema de rodadura conformado por una subbase, base y pavimento de tipo flexible o rígido. Los docks de carga estarán situados en lugares de fácil acceso para el transporte que se encargará del traslado y se garantizará que los diversos movimientos que implica la carga, traslado y descarga, no afecten el buen estado de los productos.

Abastecimiento de Agua Potable

El proyecto contará con un nuevo pozo de explotación autorizado por ANDA y ASA, dimensionado para cubrir la demanda total del desarrollo, incluyendo la Fase 1. Se estima un consumo de 3,142.83 m³/mes, equivalente a un caudal promedio de 1.30 L/s, que será almacenado en una cisterna de 150 m³ para optimizar el uso del recurso. Además, se prevé reutilizar aguas tratadas para riego de áreas verdes y captar aguas lluvias en techos durante la temporada invernal.

Las características del pozo a perforar son las siguientes:

- Ubicación: latitud oeste -89.215460 y latitud norte 13.783250 (pendiente por afinar ubicación durante la fase de construcción)
- Elevación: 526
- Profundidad total: 180m
- Diámetro de Perforación: 12 ¼ pulgadas

- Diámetro de Revestimiento: 8 pulgadas
- Material de Revestimiento: PVC 250 Psi SDR 21
- Coeficiente de almacenamiento (s): 0.001
- Nivel estático: 45-80 m
- Transmisividad (GDP/PIE): 10,472

Drenaje de Aguas Lluvias

El sistema de manejo de aguas lluvias del proyecto contempla una red de tuberías de PVC (15 a 24 pulgadas), pozos y sistemas de detención para lograr un Impacto Hidrológico Cero (IHC). El diseño busca reducir y retardar las descargas pluviales, almacenando el volumen generado durante los primeros 10 minutos de tormenta.

Los Sistemas de Mitigación de Impacto Hidrológico captarán aguas de techos, calles, zonas verdes y otras áreas, dirigiéndolas hacia estructuras de contención antes de su descarga en quebradas. En esta fase se ejecutarán únicamente las obras correspondientes a la Fase 1, incluyendo una zona de protección de 15 metros a cada lado de la quebrada Talpetate y la recuperación de su cauce, actualmente obstruido por desechos depositados sin autorización. Estas obras están alineadas con el permiso ambiental y la factibilidad técnica del drenaje del proyecto.

Manejo de Aguas Residuales Ordinarias

El proyecto contará con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) diseñada para procesar un caudal promedio de 0.34 L/s, equivalente a 29.4 m³ diarios, con una carga orgánica de hasta 8.82 kg de DBO₅ por día en condiciones de máxima ocupación. La planta tendrá una eficiencia de tratamiento del 93.3% y ocupará un área máxima de 25 m². Su objetivo es depurar las aguas residuales ordinarias hasta cumplir con los estándares para descarga en cuerpos receptores o para reúso, conforme a la normativa nacional.

Aguas Residuales de Tipo Especial

En la subestación eléctrica podrían generarse aguas especiales por posible contacto con aceites dieléctricos. Para mitigar este riesgo, se construirán un foso de contención para eventuales fugas de aceite y un separador agua-aceite para tratar el agua contaminada antes de su descarga.

Energía Eléctrica

El proyecto contempla una red eléctrica subterránea con canales técnicos, priorizando la eficiencia energética y la reducción de emisiones. Ya se cuenta con factibilidad eléctrica otorgada por la empresa distribuidora.

Manejo de Desechos Comunes

El proyecto generará desechos comunes por actividades del personal y mantenimiento. Se contará con recolección municipal y un plan de gestión aprobado. Los residuos se clasificarán, almacenarán y dispondrán adecuadamente, priorizando reciclaje y reutilización. Los desechos peligrosos serán manejados por firmas autorizadas. Se estima una generación de 0.1 kg/día por empleado, incluyendo residuos forestales que serán reutilizados como leña o compost.

Manejo de Desechos Especiales

Durante la operación se generarán desechos peligrosos en pequeñas cantidades, como trapos con residuos de aceite o pintura y lodos de trampas de grasa. Estos serán separados y almacenados en barriles especiales hasta reunir el volumen necesario para su entrega a una empresa autorizada. Si en el futuro se instalan industrias que generen residuos especiales, cada una deberá gestionarlos bajo su propio permiso ambiental.

b. Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, etc.)

Aprovisionamiento de materiales y equipos

De acuerdo con lo establecido textualmente en la Memoria Descriptiva del Proyecto, para su construcción se requerirá de la movilización y traslado constante de materiales tales como: concreto, materiales pétreos, acero, y equipo electrónico, mecánico e hidráulico. Los materiales serán almacenados en bodegas provisionales, ya sea en tarimas de madera o en el suelo, con una cubierta plástica de protección en caso de ser necesario.

Vallado perimetral

El vallado perimetral será predominantemente tapial prefabricado. La construcción del tapial perimetral cuenta con permiso de construcción otorgado por la Unidad de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Distrito de Apopa consta de 1,871.41 metros lineales por 3.30 metros de altura para un área estimada de 5,988.51m².

Cimentaciones y estructuras

En su mayoría las edificaciones se han proyectado para ser construidas mediante estructura metálica, por lo tanto, las cimentaciones consistirán en el mismo sistema constructivo, mediante zapatas puntuales, seguido de pedestales de concreto construidas in situ. Para posteriormente hacer el anclaje de las columnas metálicas. En los planos estructurales y memorias de cálculo se presenta más detalle al respecto.

Circulaciones (red vial, peatonal)

Las calles internas se prevén para una circulación de vehículos livianos y pesados, también se tendrán muchos senderos peatonales y estos serán revestidos con diferentes materiales para asegurar su durabilidad y facilitar la circulación, y se tratará de utilizar algunos materiales con mayores porcentajes de permeabilidad tales como el adoquín.

c. Cuadro de Valores

A continuación, se presenta el cuadro de valores para el proyecto de construcción del Parque Logístico Integración:

No.	Partida	Monto
1	TERRENO	\$11,025,280
2	PLANOS Y DISEÑOS	\$89,727
3	PERMISOS	\$475,502
4	URBANIZACIÓN DE ÁREAS COMUNES	\$1,849,006
5	SISTEMAS OPERATIVOS DE ÁREAS COMUNES	\$1,791,987
	BLOCK A	
6	Nave industrial block A (con parqueo)	\$2,686,215
7	Block A: oficinas, comedor, sanitarios	\$180,800
8	Porción comun Block A	\$562,318
	BLOCK B	
9	Nave industrial block B (con parqueo)	\$2,678,050
10	Block B: oficinas, comedor, sanitarios	\$180,800
11	Porción Común Block B	\$560,716
	OFIBODEGAS	
12	Conceptualizacion y diseño ofibodegas	\$6,500
13	Preparacion de terreno y terraceria	\$469,145
14	Oficinas atencion al cliente	\$123,453
15	Construccion de ofibodegas (incluye parqueo)	\$9,691,729
16	Aceras frente ofibodegas	\$33,279
17	Parqueos anexos disponibles alquiler o venta	\$41,009
18	Aguas lluvias: red de colectores y pozos	\$146,566
19	Aguas negras: red de alcantarillado y pozos	\$108,851
20	Agua potable: red de suministro	\$42,403
21	Instalaciones electricas provisionales	\$56,735
22	Instalaciones electricas exterior mt y bt	\$178,412
23	Calle	\$765,461
24	Areas verdes (incluyendo areas de retiro)	\$20,427
25	Consultorias y rrhh	\$83,595

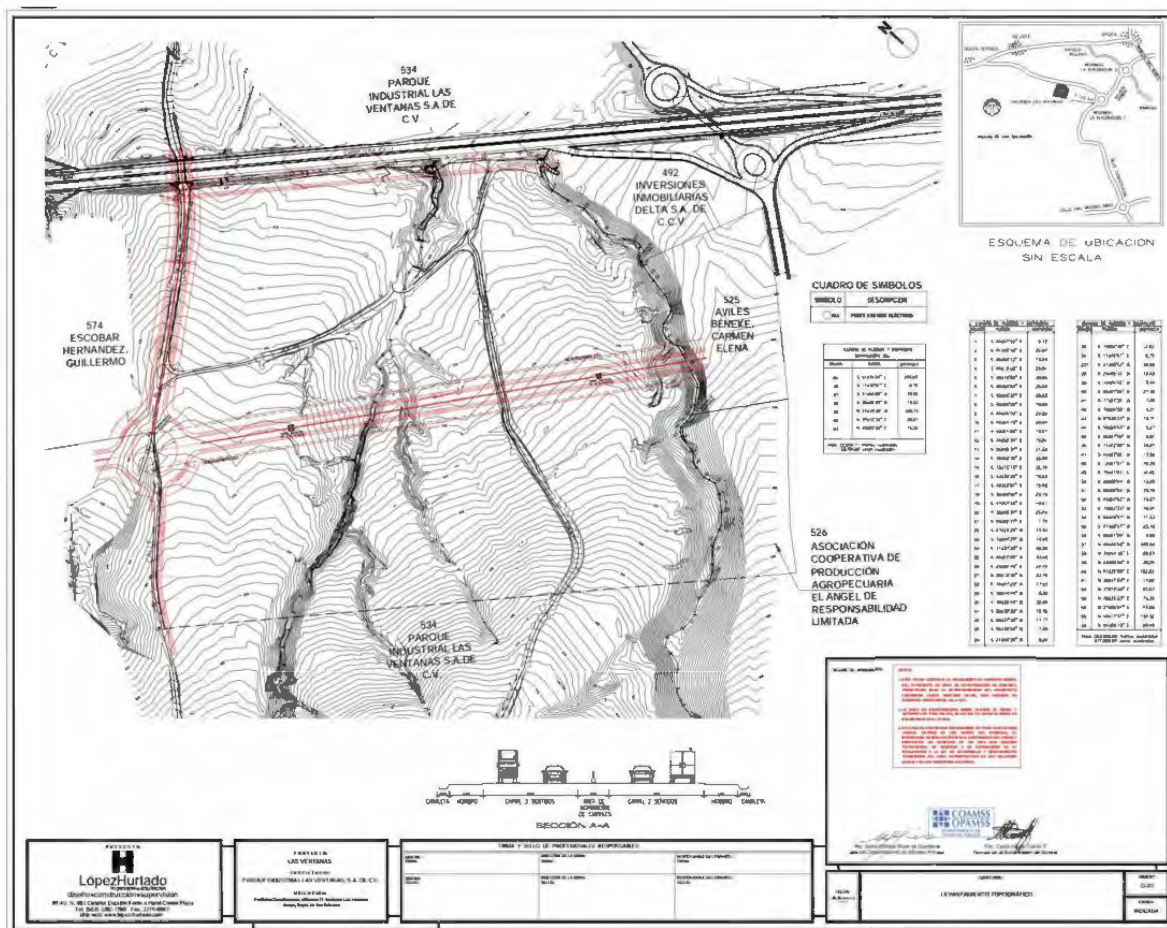
26	Taludes revestidos lado sur	\$39,917
27	Muros contencion servidumbre linea	\$135,000
28	Imprevistos	\$736,259
TOTAL		\$34,759,143

Elaboración propia a partir de información compartida por
Ricorp Titularizadora

d. Levantamiento Topográfico

El inmueble donde se desarrollará el proyecto del Parque Logístico Integración está conformado por dos propiedades registradas que integran una unidad funcional, la cual cuenta con una descripción técnica detallada elaborada por el perito inscrito en la SSF Ing. Carlos M. Hernández PV-02062010. que incluye rumbos y distancias que definen su perímetro:

Imagen 20. Plano topográfico



Tomado del Informe de valuación del inmueble realizado por el perito inscrito en la SSF Ing. Carlos M. Hernández PV-02062010.

Físicamente el inmueble se encuentra delimitado en todo el perímetro por elementos fijos tipo muro prefabricado propio o por elementos de colindantes o calle. El muro es construido dentro de los límites establecidos según resolución de Línea de Construcción Expediente 0340 Resolución 0340-2021.

Imagen 21. Dimensiones de los dos terrenos que conforman el inmueble

<i>Cuerpo</i>	<i>Matricula</i>	<i>Área Registral</i>	<i>Área Estimada Catastral</i>	<i>Área Estimada física</i>
1) 0602R03-534	60222857-00000	229,085.22 m2	230,947.41 m2	257,351.00 m2
2) 0602R03-2216	60682938-00000	35,235.67 m2	35,235.66 m2	
Servidumbre	Sin Inscripción	22,499.84 m2	0.00 m2	
Total metros cuadrados		264,320.89 m2	230,947.41 m2	257,351.00 m2
Total varas cuadradas		378,190.33 Vr2	330,439.55 Vr2	368,217.81 Vr2
Total Manzanas		37.82 Mz	33.04 Mz	36.82 Mz

Tomado del Informe de valuación del inmueble realizado por el perito inscrito en la SSF Ing. Carlos M. Hernández PV-02062010.

Los terrenos de forma individual se encuentran delimitados de forma parcial, pero de forma general como un solo cuerpo funcional se encuentra delimitado en un 90 a 95% del perímetro. Consistente en muro prefabricado de mampostería de concreto reforzado.

Dentro del inmueble se observan caminos vecinales o que funcionaron como caminos internos en el pasado, que forman parte del inmueble como propiedad privada, sin embargo, es utilizada por los lugareños como camino público, y no se encuentra cerrado, por lo que el paso es libre y se puede interpretar como calle pública. No hay antecedente registral de camino público por lo que forma parte de los inmuebles sujetos de valuación.

67

El terreno se encuentra en una zona clasificada para usos de almacenamiento, industrial y agropecuario. Actualmente es un solar baldío-rústico, anteriormente destinado a cultivo y en proceso de adecuación de tierra. Su mejor uso se orienta hacia fines industriales y de almacenamiento.

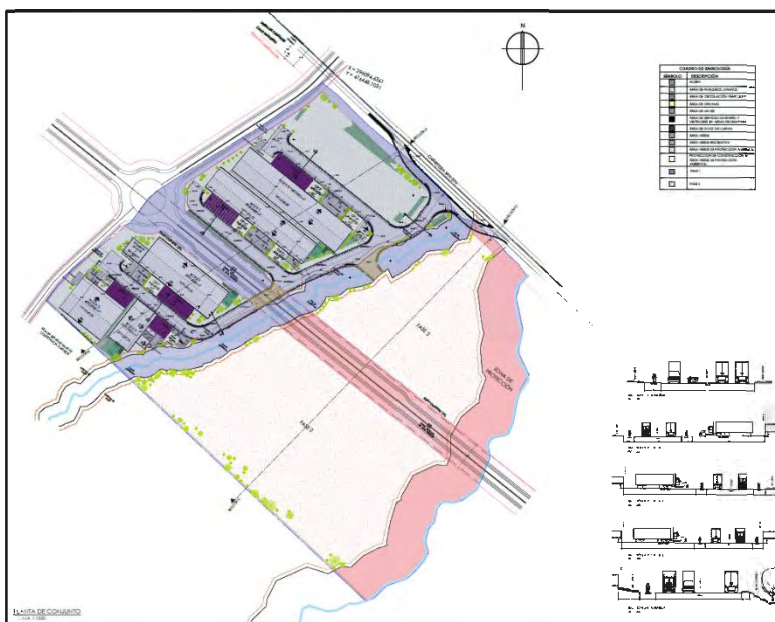
El terreno no cuenta actualmente con sistemas de descarga para aguas servidas ni aguas negras. Las aguas pluviales se evacúan de manera superficial hacia la red pública de drenaje y/o hacia una quebrada de drenaje cercana. Aunque existe servicio municipal de recolección de desechos, el proyecto no es usuario activo de este. En cuanto al suministro eléctrico, aún no se dispone del servicio, pero se cuenta con factibilidad para su conexión.

e. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos e Hidráulicos

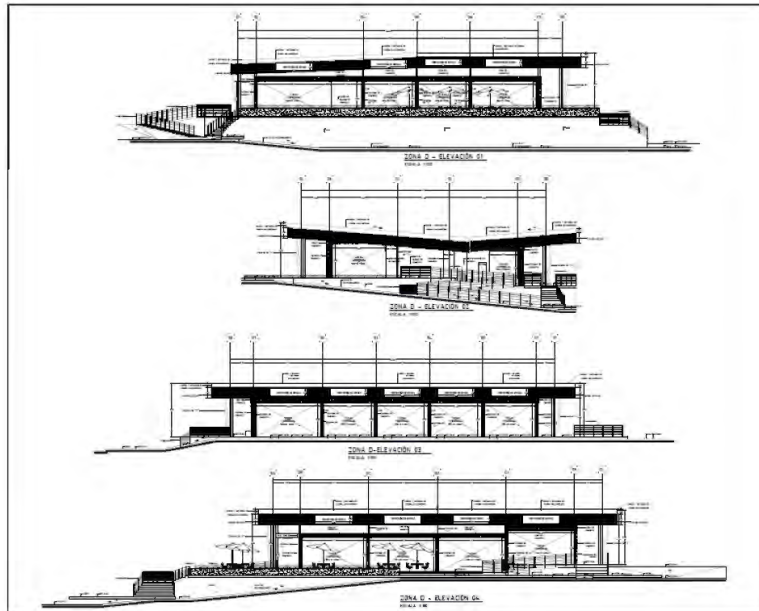
i. Planos Arquitectónicos

A continuación, se presentan los planos arquitectónicos correspondientes al Proyecto Parque Logístico Industrial. Estos tienen fecha noviembre de 2024. La encargada del diseño arquitectónico del proyecto es la Arq. Wendi Jeamileth Herrera.

PLANO 1 – PLANTA DE CONJUNTO ARQUITECTÓNICA (FASE1)



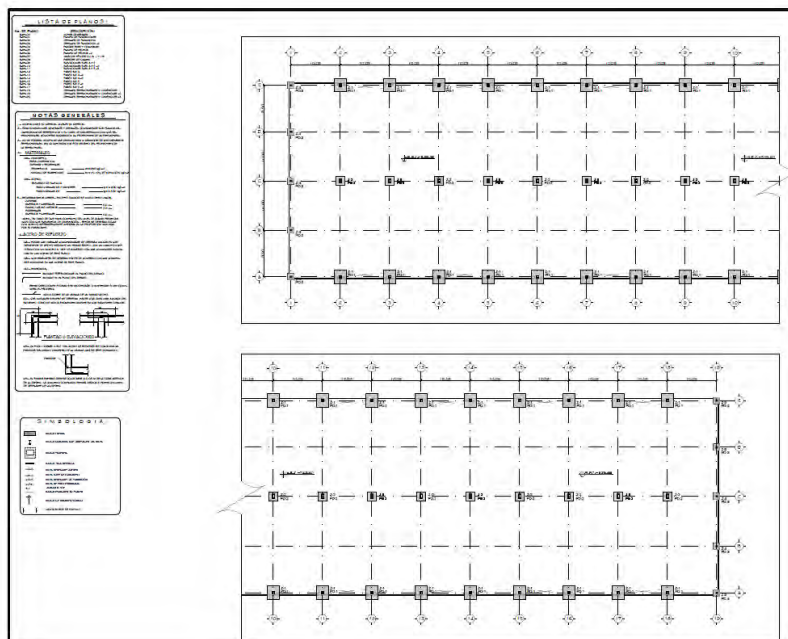
PLANO 2 - PLANTA ARQUITECTÓNICA, ELEVACIÓN Y SECCIÓN (NAVE H)



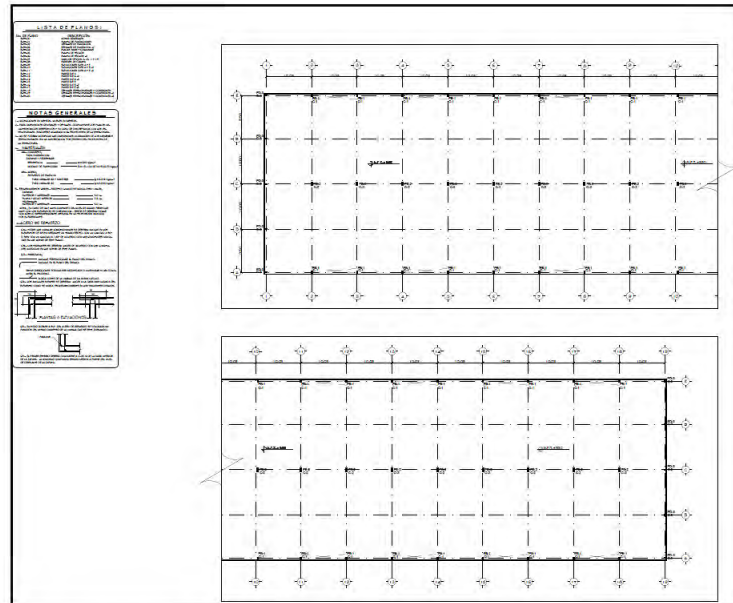
ii. Planos Estructurales

A continuación, se presentan los planos estructurales correspondientes al Proyecto Parque Logístico Industrial. Estos tienen fecha noviembre de 2024. La encargada del diseño estructural del proyecto es la Ing. Betsi Mariela Lemus.

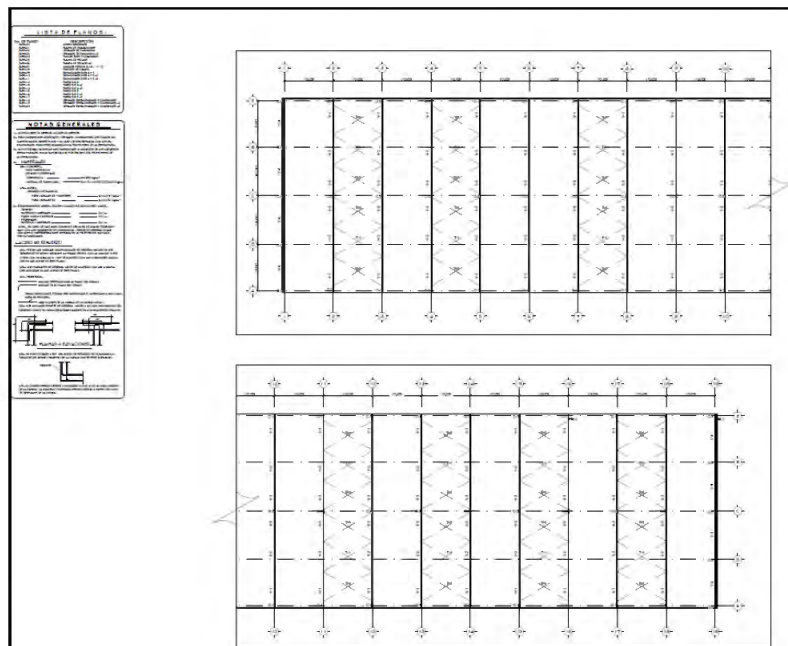
PLANO 3 - PLANTA DE FUNDACIONES



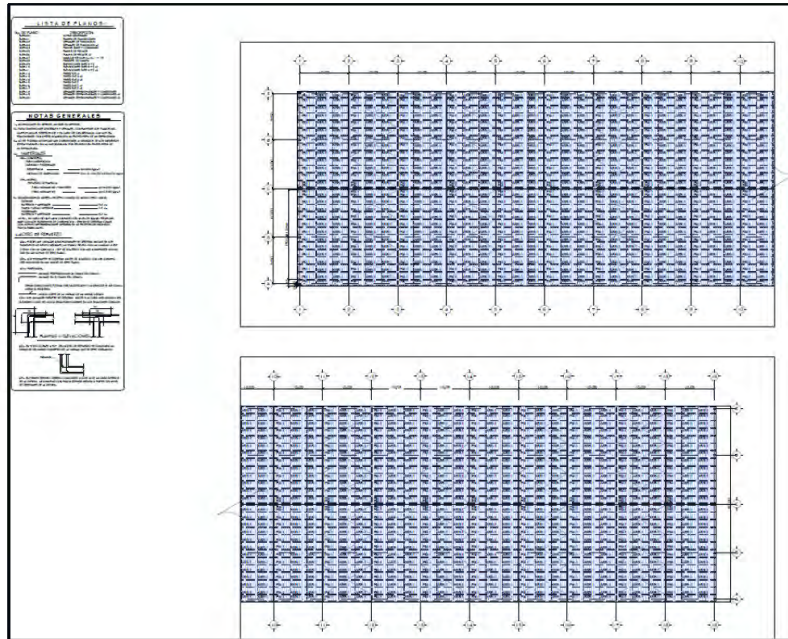
PLANO 4 – PLACAS BASE Y COLUMNAS



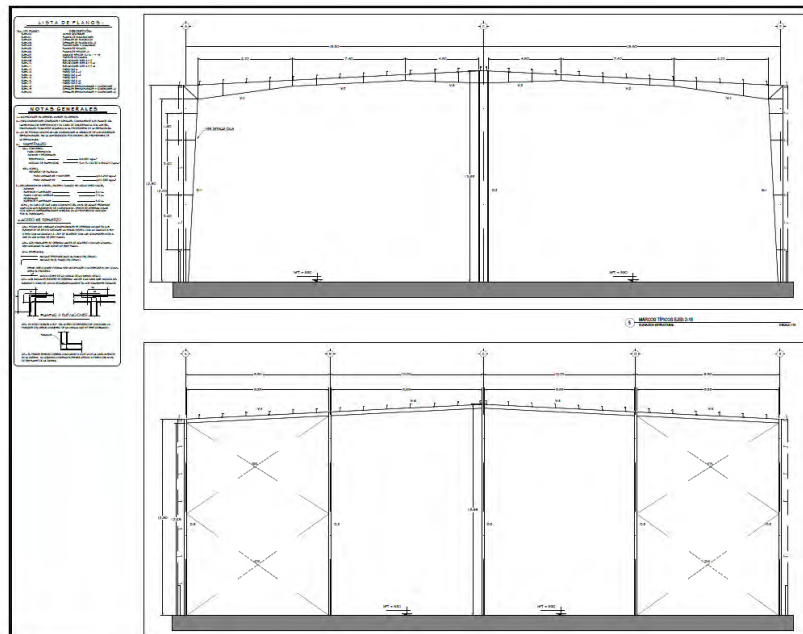
PLANO 5 - PLANTA DE TECHOS (1)



PLANO 6 - PLANTA DE TECHOS (2)



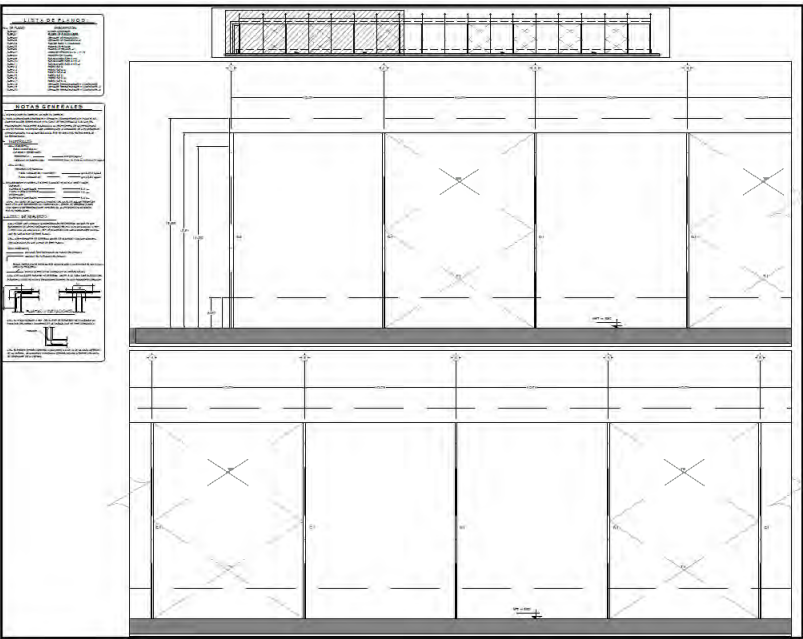
PLANO 7- MARCOS TÍPICOS 2-18, 1 Y19



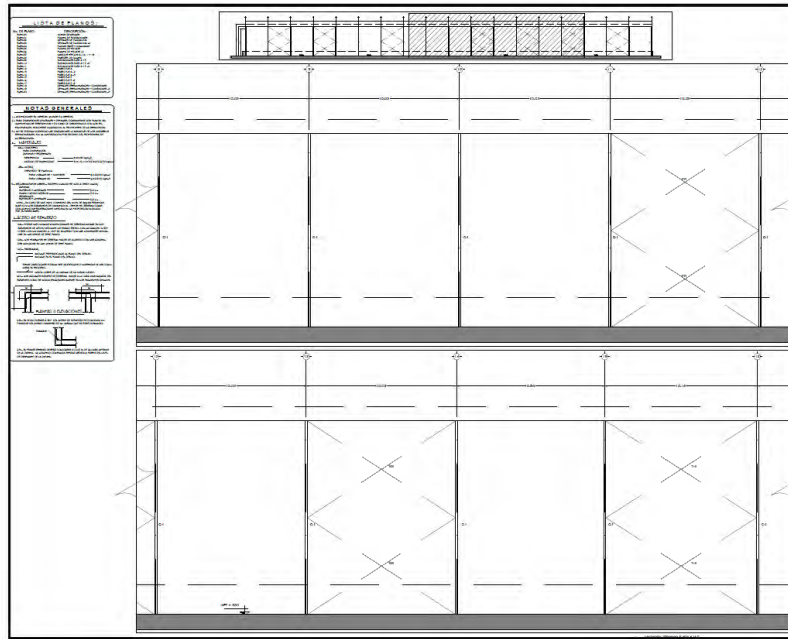
PLANO 8 - PAREDES DE CULATA



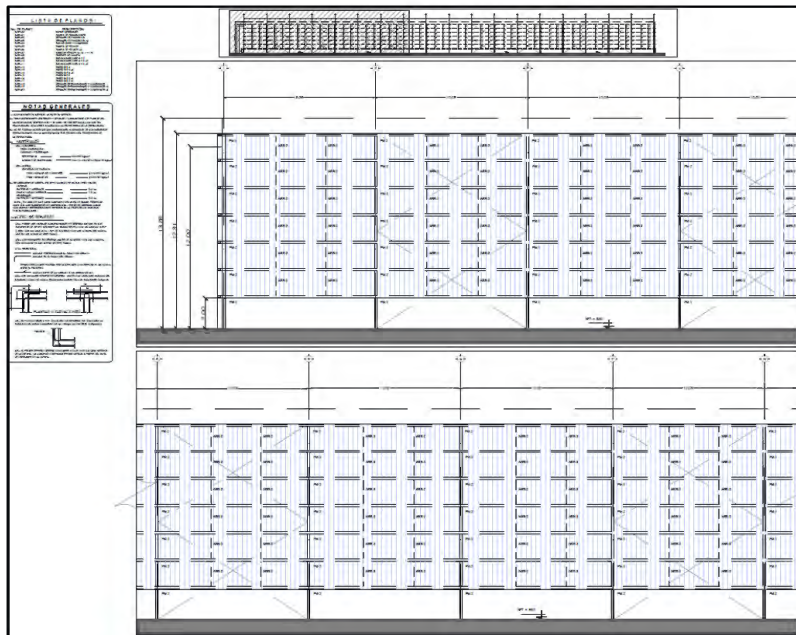
PLANO 9 - ELEVACIONES EJES A Y E



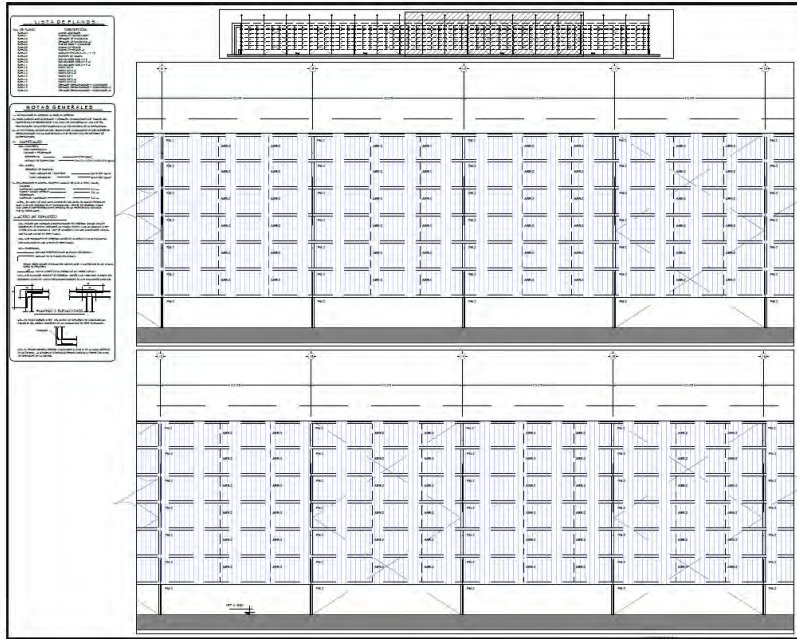
PLANO 10 - ELEVACIONES EJES A Y E-2



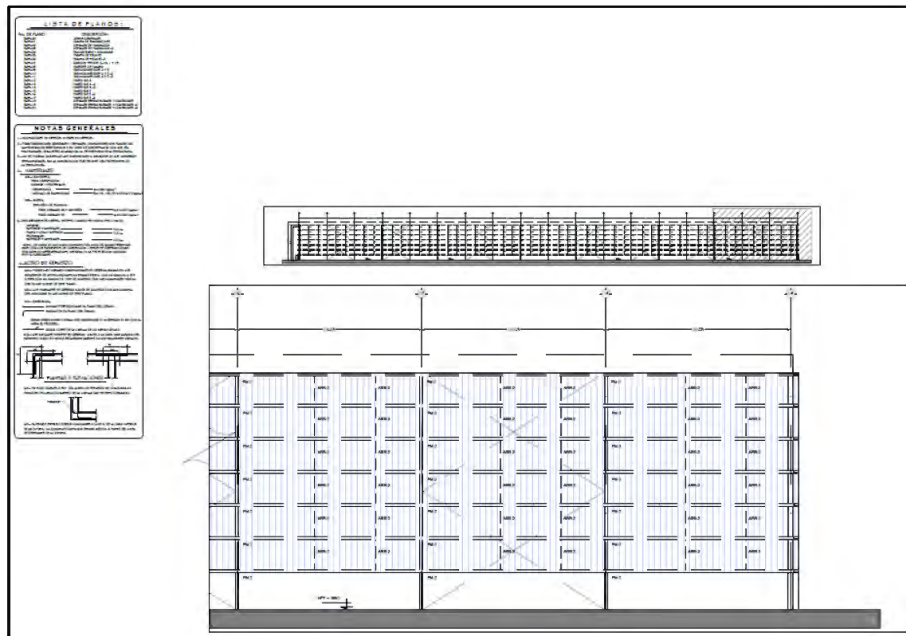
PLANO 11 - PARED EJE A



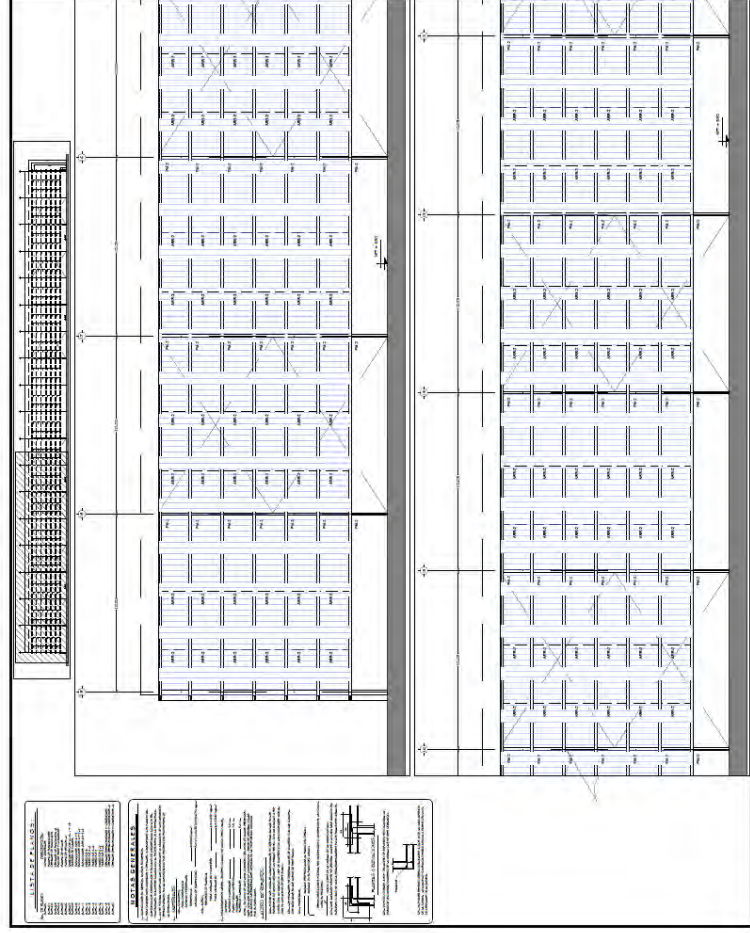
PLANO 12 - PARED EJE A-2



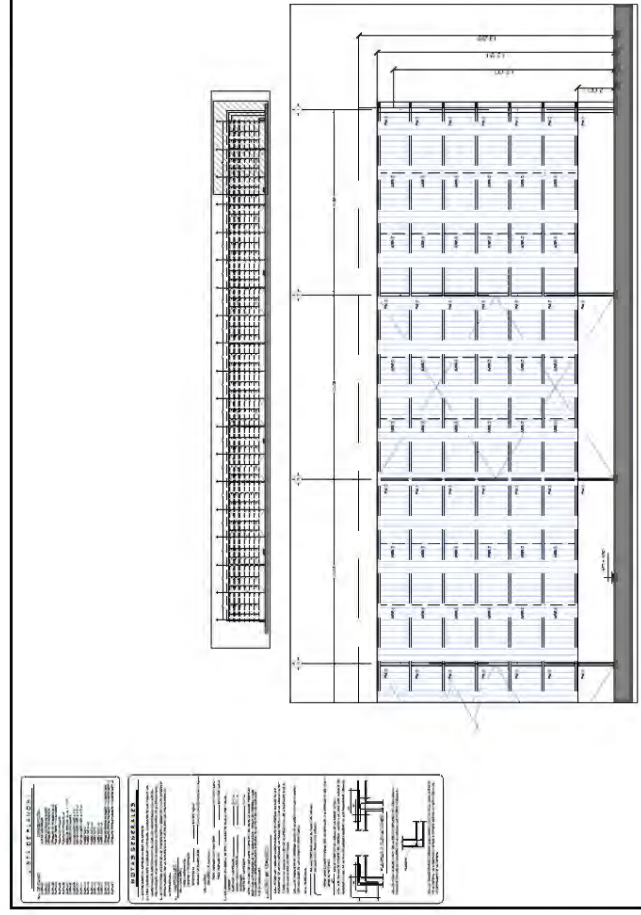
PLANO 13 - PARED EJE A-3



PLANO 14 - PARED EJE E



PLANO 15- PARED EJE E-3



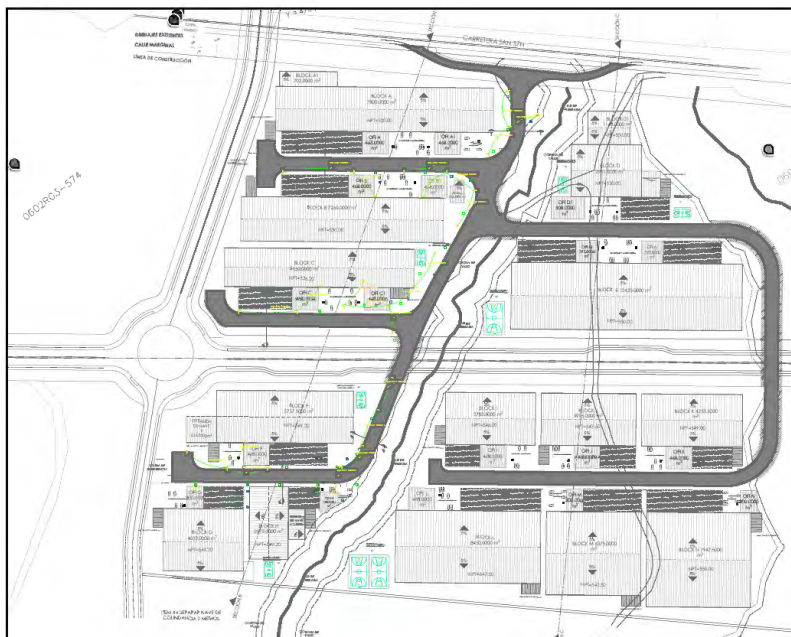
iii. Planos del sistema eléctrico

A continuación, se presentan los planos del sistema eléctrico correspondientes al Proyecto Parque Logístico Industrial. Estos tienen fecha noviembre de 2024. El encargado del diseño eléctrico del proyecto es el Ing. Lazaro Edwin Angel Flamengo.

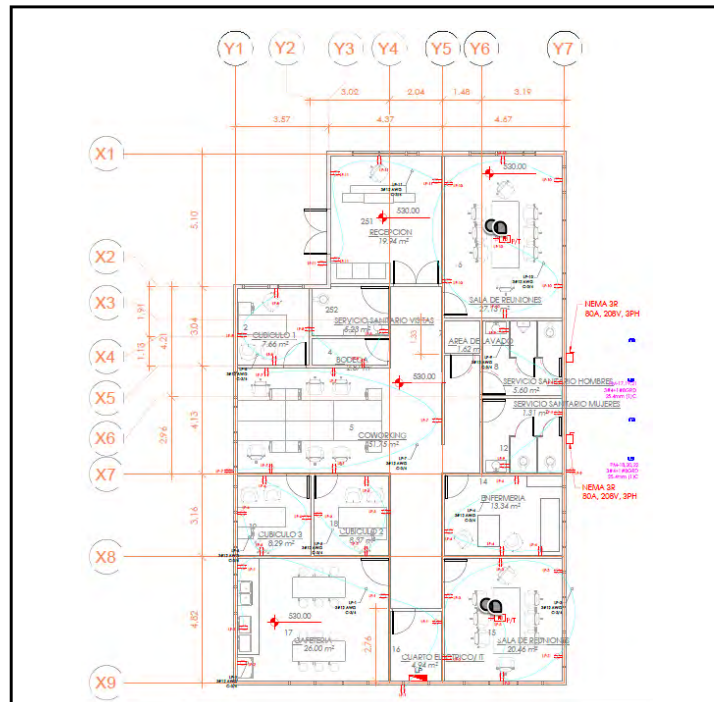
PLANO 16- RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA



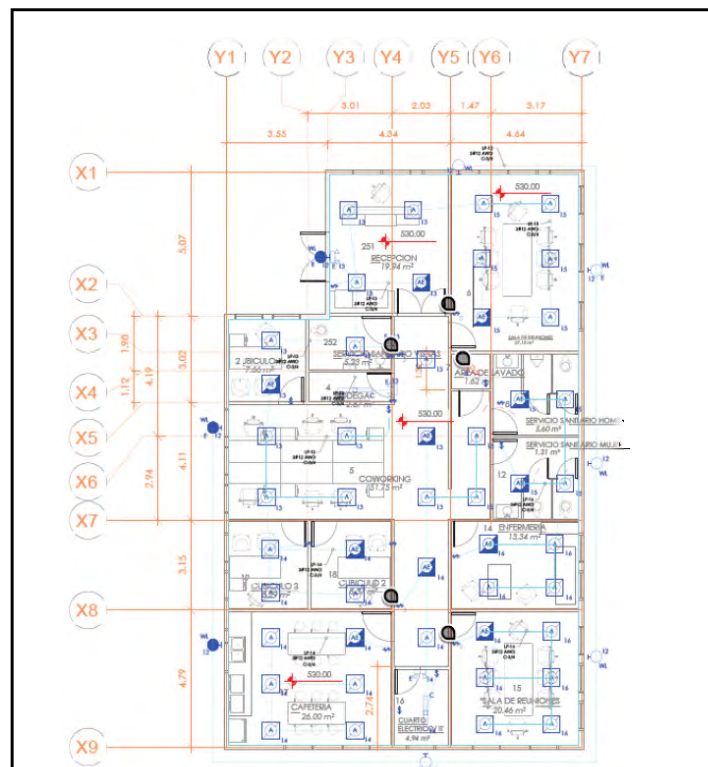
PLANO 17- RED DE ILUMINACIÓN GENERAL



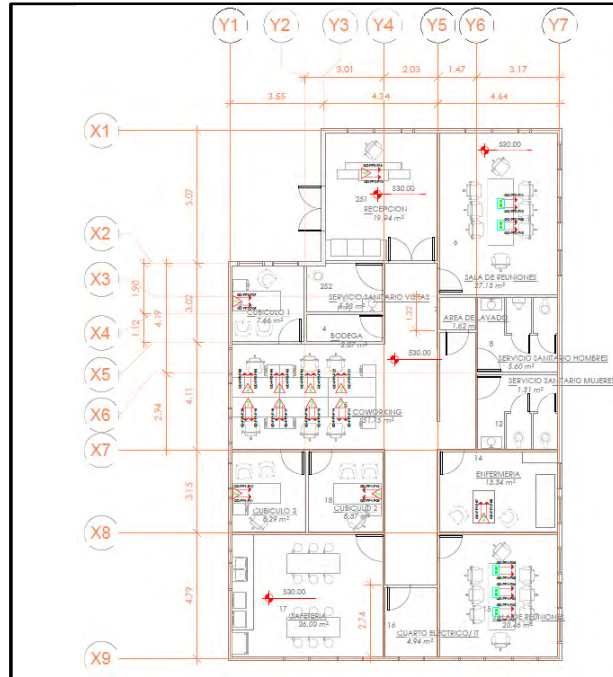
PLANO 19- SISTEMA DE FUERZA DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA



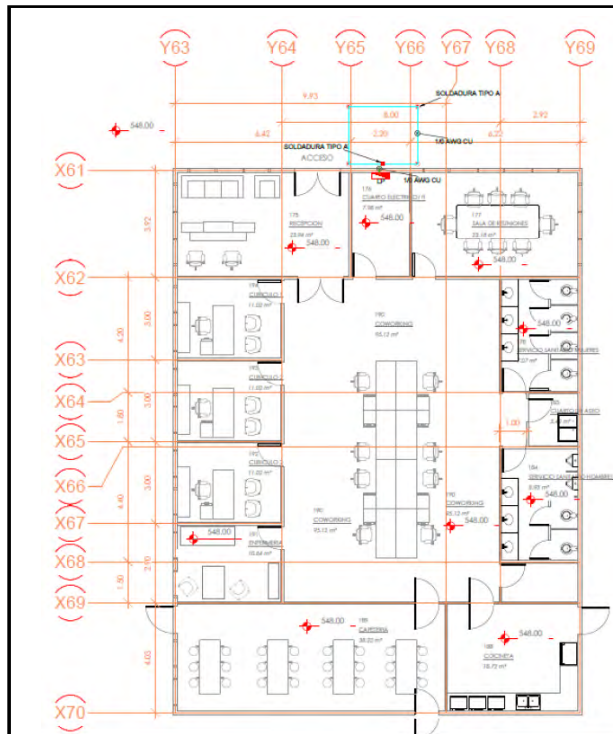
PLANO 20- SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE OFICINA ADMINISTRATIVA



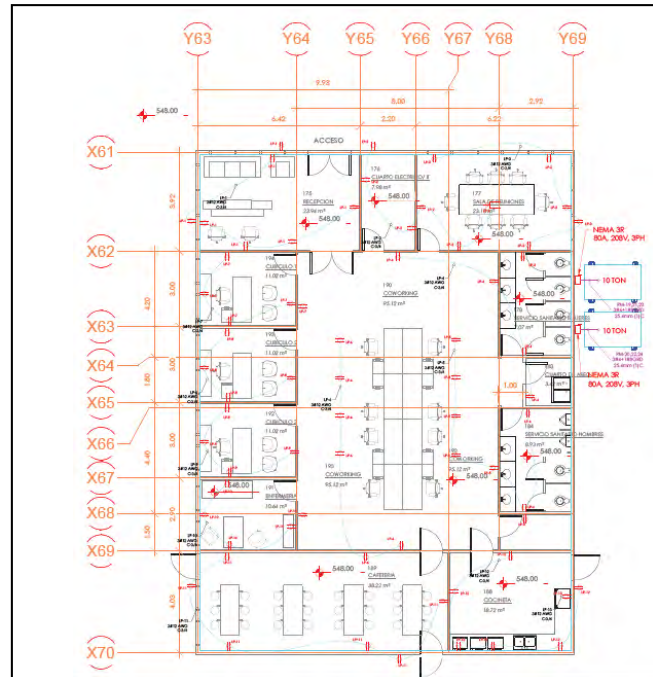
PLANO 21- SISTEMA DE COMUNICACIONES DE OFICINA ADMINISTRATIVA



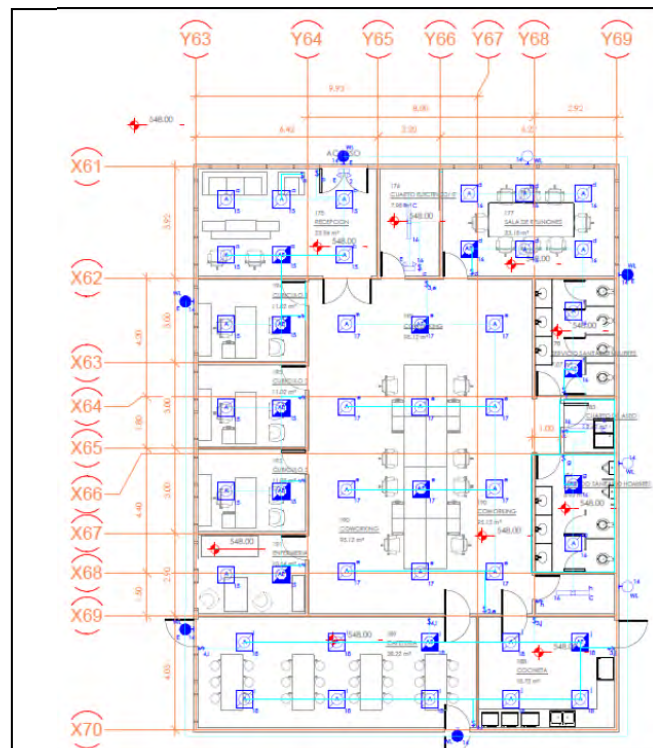
PLANO 22- RED DE TIERRA DE OFICINA TIPO 1



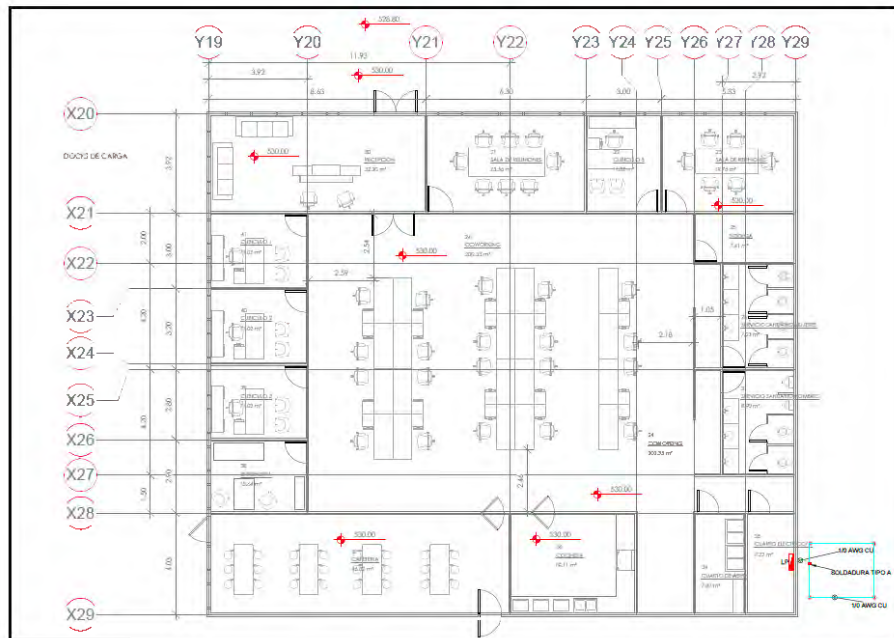
PLANO 23- SISTEMA DE FUERZA DE OFICINA TIPO 1



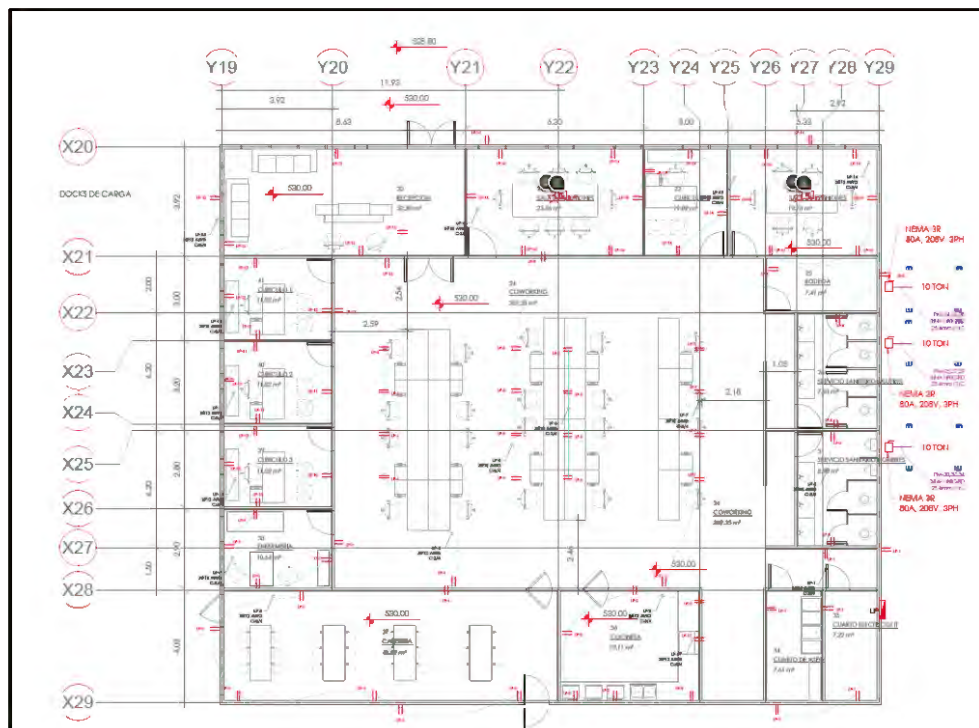
PLANO 24- SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE OFICINA TIPO 1



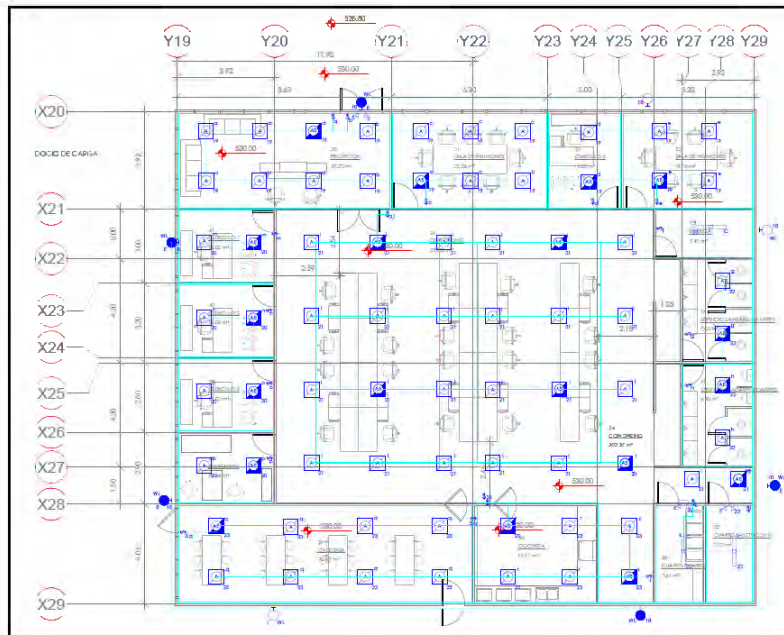
PLANO 25- RED DE TIERRA DE OFICINA TIPO 2



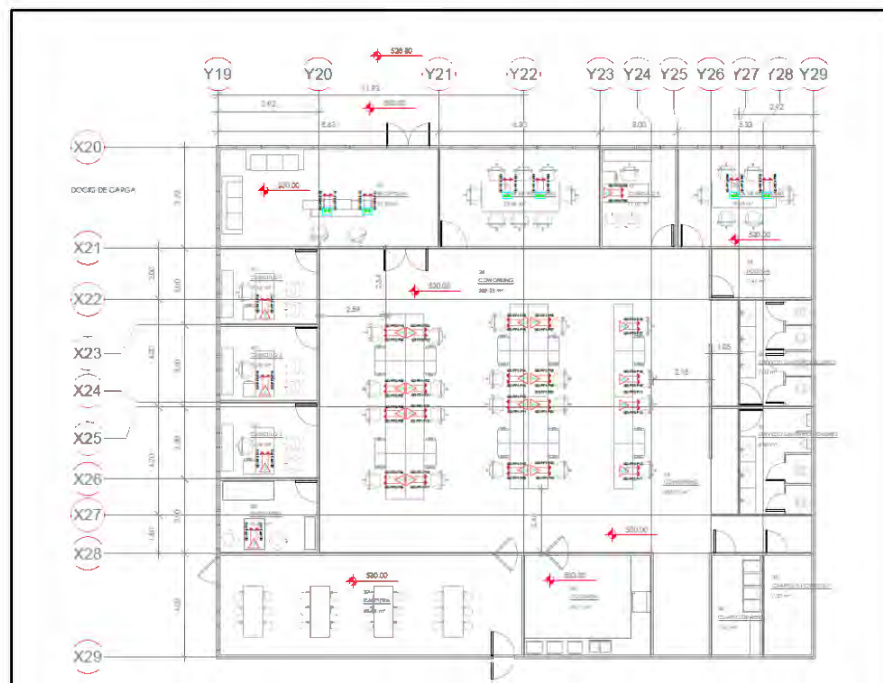
PLANO 26- SISTEMA DE FUERZA DE OFICINA TIPO 2



PLANO 27- SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE OFICINA TIPO 2



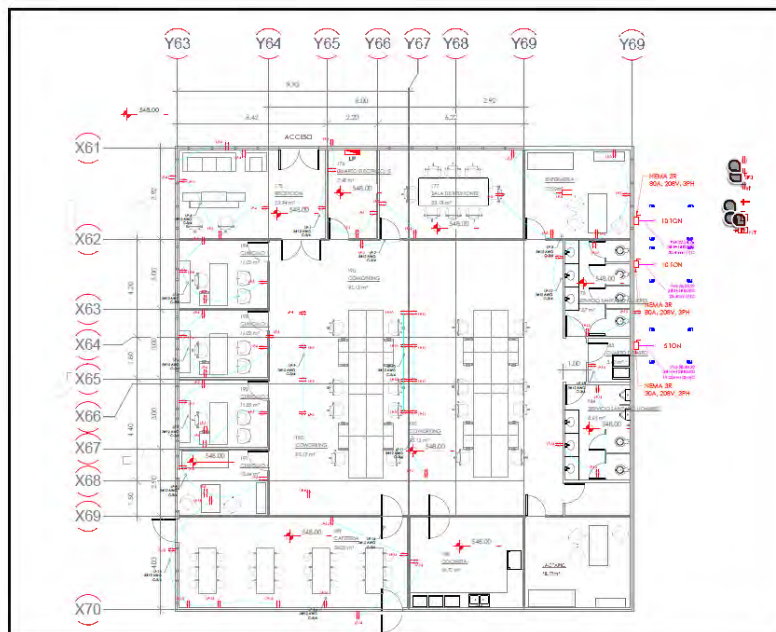
PLANO 28- SISTEMA DE COMUNICACIONES DE OFICINA TIPO 2



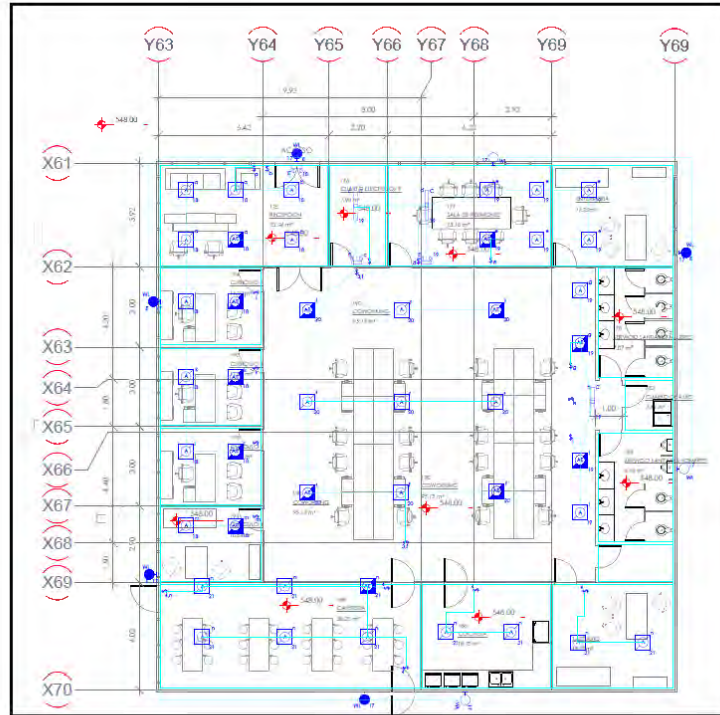
PLANO 29- RED DE TIERRA DE OFICINA TIPO 3



PLANO 30- SISTEMA DE FUERZA DE OFICINA TIPO 3



PLANO 31- SISTEMA DE ILUMINACIÓN DE OFICINA TIPO 3



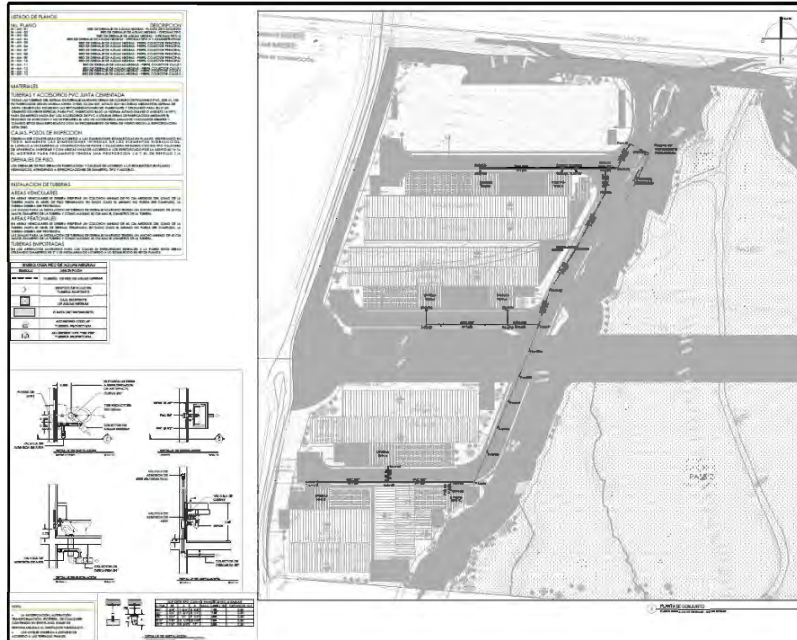
PLANO 32- SISTEMA DE COMUNICACIONES DE OFICINA TIPO 3



iv. Planos Sistema Hidráulico

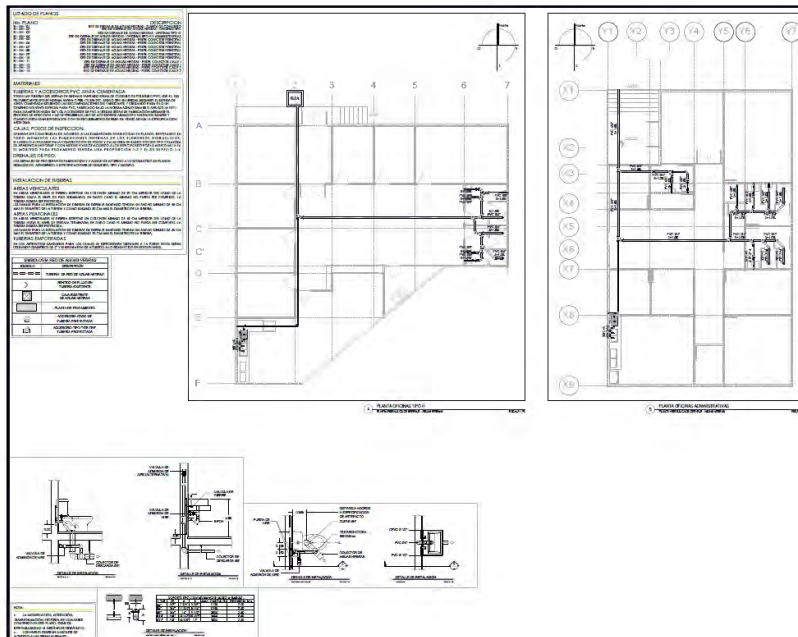
A continuación, se presentan los planos del sistema hidráulico correspondientes al Proyecto Parque Logístico Industrial. Estos tienen fecha noviembre de 2024. La encargada del diseño hidráulico del proyecto es la Ing. Betsi Mariela Lemus.

PLANO 33- RED DE DRENAJE DE AGUAS NEGRAS- PLANTA DE CONJUNTO



[illegible][illegible]

PLANO 36- RED DE DRENAJE DE AGUAS NEGRAS OFICINA TIPO H Y OFICINA ADMINISTRATIVA



f. Estudio del Impacto Ambiental

La consideración del impacto ambiental en proyectos de infraestructura es fundamental, ya que permite identificar, prevenir y mitigar riesgos que podrían afectar la sostenibilidad del entorno y la salud del ecosistema. En el caso del proyecto “Parque Industrial I”, ubicado en el municipio de San Salvador Oeste, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) categorizó la iniciativa como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado a alto, lo que motivó la elaboración y presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) conforme a los Términos de Referencia establecidos en la legislación vigente.

El EIA fue recibido y evaluado por el MARN, y su contenido fue puesto a disposición del público conforme a los artículos 25 de la Ley de Medio Ambiente y 32 de su reglamento. Durante este proceso, no se recibieron observaciones ciudadanas, por lo que no fue necesario aplicar la etapa de ponderación de resultados de consulta pública. Tras el análisis técnico y normativo, el Ministerio resolvió otorgar el Permiso Ambiental de

Ubicación y Construcción mediante la Resolución MARN-NFA-769-2023-R-125-2024, habilitando legalmente el inicio de obras en el sitio proyectado.

Este permiso está condicionado al cumplimiento de medidas específicas, entre ellas el Programa de Manejo Ambiental, el cual será la base para futuras auditorías ambientales. Como parte de las obligaciones, se presentó una Fianza de Cumplimiento Ambiental por un monto de USD 92,108.71 con vigencia de un año, destinada a garantizar la correcta ejecución de las acciones de mitigación durante la etapa de construcción. Asimismo, se firmó un Convenio de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por USD 98,415.96, como medida compensatoria por los impactos previstos.

El proyecto contempla una superficie total de 264,320.89 metros cuadrados e incluye bodegas logísticas, naves industriales, oficinas administrativas y áreas de circulación interna. Para asegurar la sostenibilidad del desarrollo, se implementarán medidas de mitigación como la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales, sistemas de drenaje pluvial con criterios de impacto hidrológico cero, captación y almacenamiento de agua, red de energía eficiente y un sistema integral de gestión de residuos comunes y peligrosos.

Además, se prohíbe realizar cualquier ampliación, modificación o reconversión del proyecto sin presentar previamente el formulario ambiental correspondiente. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución podría dar lugar al inicio de procedimientos administrativos por parte del MARN. Una vez concluida la fase de construcción, la empresa deberá solicitar con anticipación la Auditoría de Evaluación Ambiental como paso previo a futuras etapas operativas.

Por tanto, el MARN, en la Resolución MARN-NFA-769-2023-R-125-2024, otorga el Permiso Ambiental de la ejecución del proyecto declarando que esto no exime al proyecto de la obtención de las demás autorizaciones que establecen las leyes. Esta viabilidad permite y busca un equilibrio entre el desarrollo económico de la zona, la preservación del entorno natural y el cumplimiento de las leyes vigentes en el país.

g. Estudio de Suelos

El estudio de suelos estuvo a cargo de la sociedad SUELOS Y MATERIALES, S.A. DE C.V. quienes se dedican a la realización de consultorías en diseño y supervisión de obras, estudios de suelos y control de calidad de materiales. El estudio fue realizado en mayo de 2024. A continuación, se resumen la metodología implementada y los principales hallazgos del estudio.

Se realizaron 26 perforaciones tipo penetración estándar (SPT), distribuidos de forma conveniente para analizar toda el área. La profundidad máxima explorada fue de 6.00 m, efectuándose un total de 150.50 m de perforación.

Imagen 22. Plano de ubicación de sondeos

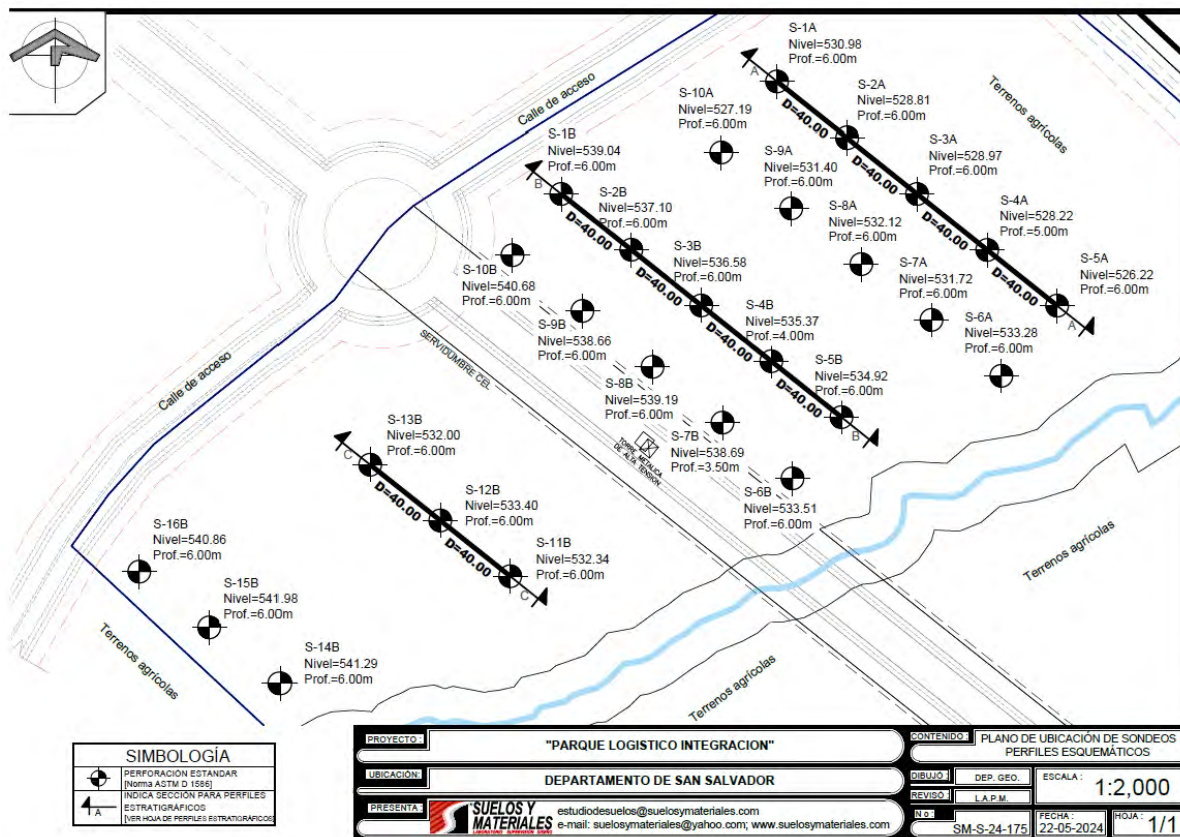


Imagen tomada del Estudio de Suelos realizados por Suelos y Materiales S.A. de C.V.

Se utilizó un equipo de perforación motorizado marca ACKER, modelo AMC-2. Los Contenidos Naturales de Humedad del Suelo oscilan entre 6.80% y 58.70%. Los tipos de suelo encontrados son:

Clasificación	Descripción General
OL	Limo Orgánico con Arena con Finos Plásticos
ML	Limo Arenoso
ML	Limo Arenoso con finos plásticos
ML	Limo con Arena con finos plásticos
ML	Limo Arenoso
SM	Arena Limosa
SC	Arena Arcillosa con finos plásticos
CL	Arcilla Arenosa de Baja a Media Plasticidad
CL	Arcilla con Arena de Baja a Media Plasticidad

La Resistencia del Suelo a la penetración de una Cuchara Muestreadora Estándar varió de 4 a más de 90 Golpes. Existen zonas conteniendo materia orgánica y se observa variación en la profundidad de los estratos de baja resistencia.

Se recomienda evitar construir sobre suelos con finos orgánicos, retirando estos estratos y recompactando con material sano y no plástico hasta alcanzar al menos el 90% del peso volumétrico seco máximo a la humedad óptima, según Prueba AASHTO T-180. En zonas saturadas o con suelos plásticos, debe colocarse una base de piedra o grava para estabilizar el terreno antes del relleno. Las fundaciones deben ser rígidas para absorber asentamientos diferenciales, y puede considerarse el uso de columnas de grava o micropilotes si el diseño lo requiere. Es esencial evitar empozamientos, usar tuberías flexibles y asegurar que el personal de obra verifique las condiciones del sitio y ajuste el diseño si es necesario.

h. Resolución de Permiso de Construcción

El proyecto Parque Logístico Integración Fase 1 cuenta con el Permiso de Construcción No. 0309-2025, otorgado el 17 de julio de 2025 por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). El permiso autoriza la construcción de cinco bloques que incluyen bodegas tipo nave industrial, oficinas administrativas, áreas de apoyo, servicios sanitarios y zonas de estacionamiento para vehículos de carga pesada y livianos, totalizando una superficie de construcción de 37,125.26 m². Este permiso fue emitido sobre la base del expediente técnico y legal correspondiente, y en cumplimiento con la normativa del Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS (RLDOTAMSS). Asimismo, se complementa con el Permiso de Parcelación No. 0006-2024, que contempla las obras de urbanización y mitigación de impacto hidrológico. La vigencia del permiso es de cinco años a partir de su emisión, y está sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones técnicas, estructurales, ambientales y de seguridad, cuya verificación es responsabilidad del Director de Obra y de los profesionales firmantes en cada especialidad.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Propiedad del Inmueble

El proyecto será desarrollado en dos inmuebles asentados en las siguientes matriculas:

El primer inmueble está asentado bajo la matrícula N° 60682938-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 35,235.67 metros cuadrados a favor de PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE – PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada No 06202500127524 emitida en fecha veinticuatro de julio del año dos mil veinticinco a las 08:22:51 horas en el Departamento de San Salvador. Este inmueble se encuentra situado en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 POLIGONO 2., correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

El segundo inmueble está asentado bajo la matrícula N° 60222857-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 229,085.22 metros cuadrados, a favor de PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE – PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada No 06202500127495 emitida en fecha veinticuatro de julio del año dos mil veinticinco a las 08:20:37 horas en el Departamento de San Salvador. Este inmueble se encuentra situado en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION), HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

La transferencia del activo al Fondo de Titularización se realizará a título de permuta, por lo que no se suscribirá contrato de promesa de compra-venta. Este contrato será firmado previo a la colocación en bolsa de los valores de titularización.

b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble

En este apartado se detalla el estado de los permisos requeridos para el inicio de la obra:

Tipo de Documento	Otorgante	Fecha de Resolución
Resolución Permiso Ambiental "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS" MARN-NFA769-2023-R-125-2024	MARN	13/02/2024
Resolución Favorable, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS"	Arq. María Isaura Arana Quijano Directora Nacional de Patrimonio Cultural Ministerio de Cultura	25/04/2022

Expediente VA-06-02-093-2022		
Factibilidad Energía Eléctrica, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS" EP-040066-2022	Ing. Ricardo Osmar Juarez Coordinador de Grandes Clientes. CAESS, S.A. DE CV	28/04/2022
Factibilidad de provisión de servicio de desechos sólidos "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS"	Roberto Morán Aguirre Jefe de Recolección y Aseo Alcaldía Municipal de Apopa	06/04/2022
Resolución Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS" ASA-PEXP-J0011-2025	Lic. Erika Carolina Tobar Figueroa Registradora Nacional de los Recursos Hídricos ASA	28/01/2025
Certificado de No Afectación para la perforación de un pozo, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS"	MSc. Dagoberto Arévalo Herrera Director Ejecutivo ANDA	12/05/2022
Estudio de Suelos, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS"	Suelos y Materiales, S.A. de C.V.	Mayo 2024
Resolución solicitud de compatibilidad del suelo, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS"	Arq. Ricardo Ernesto Chávez Alfaro Jefe de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Ad Honorem Alcaldía Municipal de Apopa	08/03/2022

Permiso de Terracería, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS" PC-399-2024	Ing. Mirna Haydee Menjivar Moreno Jefe de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Alcaldía Municipal de Apopa	26/07/2024
Memorias de Cálculo Estructural Bloques F, G y H, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS"	Ing. Betsy Mariela Lemus Cárcamo IC-4053 Ingeniera Civil	Noviembre 2024
Resolución de Líneas de Construcción, "PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS" No. 0340-2021	Arq. María Patricia Rivas de Quinteros Jefe del Departamento de Trámites Previos Téc. Carlos Arturo Cubías T. Técnico de la Subdirección de Control COAMSS/OPAMSS	24/01/2022

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Se adjunta copia de la ficha catastral y de la certificación extractada con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión, a la fecha de este informe, para los terrenos con matrícula N° 60682938-00000 y N° 60222857-00000, respectivamente.



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500127524

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60682938-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 35235.67 metros cuadrados, Folio Activo. Situado en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1 AL 8 POLIGONO 2., correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 08:22:50, del día veinticuatro de julio de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
24/07/2025 08:22:51

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vol.uanatoca.com/es>



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500127495

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60222857-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 229085.22 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION. LOTE 1; AL 8 POLIGONO 2. (REUNION), HACIENDA EL ANGEL SEPTIMA PORCION (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 08:20:36, del día veinticuatro de julio de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
24/07/2025 08:20:37

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vol.uanetaca.com/es>





 Centro Nacional de Registros		UBICACIÓN CATASTRAL		No. de transacción 062025016005	
Mapa / Parcela	0602R03/2216	Área	35,235.6664 m²	Perímetro	767.4431 m
Uso					
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60682938-00000 PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros					
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	NO SE ENCONTRARON FRENTE				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON JOYA GALANA, LOTIFICACION EL ANGEL SEPTIMA PORCION, POLIGONO 2, NUMERO 1 AL 8, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R03534 - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS S.A. DE C.V.; 0602R03573 - ASOCIACION COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA EL ANGEL DE R.L.;				
Antecedentes catastrales	No. de Transacción: 062024057178_2 Inicio: Proceso: AM4191, en fecha 17 de Octubre de 2024 10:40 Actual:				
Otros datos	CATEGORIA: 01;				

NOTA

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/ o Departamentales"

ELABORÓ

NILSETH MARTA
FUNES GUMERO
NILSETH MARTA FUNES GUMERO



d. Informe de los Contratos Suscritos

A continuación, se presenta el detalle de los contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha de elaboración del presente informe:

Contrato	Proveedor	Estado
Contrato de Construcción	American Industrial Park, S.A. de C.V.	FIRMADO
Supervisión	Ing. Manuel Alejandro Granados Peña	FIRMADO
Administración y Comercialización	Equipo interno creado en conjunto entre American Industrial Park y Parque Industrial Las Ventanas.	PENDIENTE

A la fecha, no se han suscrito contratos por parte de la Titularizadora en calidad de Administradora del Fondo de Titularización, dado que este último aún no ha sido constituido. Posterior a la constitución y primera colocación en bolsa, la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización, suscribirá los siguientes documentos:

- Contrato de cesión de derechos del contrato de construcción suscrito entre el Originador y American Industrial Park, S.A. de C.V.
- Contrato de cesión de derechos del contrato de supervisión en caso que este ya haya sido suscrito entre el Originador y el proveedor. De lo contrario se suscribiría directamente con el Fondo.
- Contrato de cesión de derechos del contrato de administración en el caso que este ya haya sido suscrito entre el Originador y American Industrial Park, S.A. de C.V. De lo contrario, se suscribirá directamente con el Fondo.
- Garantía de fiel cumplimiento de contrato, ya sea esta por medio de fianza, pagarés u otros, para garantizar la recepción de la obra a entera satisfacción.

- Garantía de buena obra, ya sea esta por medio de fianza, pagarés u otros, para garantizar la cobertura de parte del constructor de fallas que le sean imputables de acuerdo al plazo estipulado en contrato.
- Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para mitigar riesgos potenciales del proyecto.
- Cesiones de las Promesas de compraventa de Ofibodegas, en caso estas ya hayan sido suscritas por el Originador.
- Cesiones de los contratos de arrendamiento por naves en caso estos ya hayan sido firmados por el Originador.

Se ha cotizado un seguro de *Todo Riesgo de Construcción* para el proyecto denominado *Parque Logístico Integración – Parque Industrial Las Ventanas*. Esta póliza cubre pérdidas o daños materiales durante el período de construcción, incluyendo riesgos como terremotos, huracanes, inundaciones, erupciones volcánicas, deslizamientos de tierra, así como responsabilidad civil frente a terceros por daños a bienes o personas, remoción de escombros y daños por huelgas o conmoción civil. El monto de la suma asegurado por el valor de construcción asciende a USD24,742,156.23. Adicionalmente, se incluyen coberturas especiales como remoción de escombros por máximo USD500,000 o coberturas especiales contra eventos como terremotos, ciclones o huracanes, desbordamiento y alza de niveles de agua, etc. La vigencia del seguro comprende del 1 de junio de 2025 al 31 de agosto de 2026, con una prima total estimada de USD 36,961.32, impuestos incluidos.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

En el contexto del presente informe, debe entenderse el punto de equilibrio como el porcentaje de ocupación mínimo anual en el cual el proyecto no percibe ni pérdidas ni ganancias; es decir, aquel en el que los ingresos totales son iguales a los gastos totales. Los cálculos para determinar el factor de ocupación de equilibrio se realizan a partir del año 2028, segundo año de operación de los servicios y cuando no hay otros ingresos más que los cánones de arrendamiento y las cuotas de mantenimiento. El factor de

ocupación que resulta es el promedio ponderado de los diferentes tipos de espacios comercializados en el proyecto (oficina-bodegas y naves industriales) A continuación, se detallan los resultados obtenidos por año:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Factor de Ocupación de Equilibrio por Año (%)

Año	Factor de Ocupación	Año	Factor de Ocupación
2028	67.1%	2040	14.8%
2029	62.9%	2041	13.5%
2030	58.9%	2042	13.3%
2031	54.9%	2043	13.1%
2032	50.8%	2044	12.9%
2033	46.6%	2045	12.7%
2034	42.4%	2046	12.5%
2035	38.1%	2047	12.3%
2036	33.7%	2048	12.1%
2037	29.2%	2049	11.9%
2038	24.4%	2050	11.7%
2039	19.6%	2051	9.1%

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

El factor de ocupación requerido para alcanzar el punto de equilibrio tiene una marcada tendencia decreciente. Esta es impulsada principalmente por el repago del financiamiento bancario y los incrementos proyectados en los ingresos. Es importante resaltar que la ocupación estimada en el modelo financiero es superior a la requerida para el punto de equilibrio (entre 95% y 100%); por lo que el nivel de riesgo asumido por los inversionistas se considera razonable.

b. Período de Recuperación de la Inversión

Para el cálculo del período de recuperación de la inversión, también llamado payback, se debe partir del cálculo del flujo libre de caja del proyecto. Este se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$FCF = EBITDA + \Delta Capital\ de\ Trabajo + \Delta CAPEX$$

Al acumular los flujos libres de caja para el inversionista, en el momento en el que pasan de ser flujos acumulados negativos a positivos se dice que se ha recuperado la inversión. A continuación, se presentan los resultados obtenidos tomando el escenario base de resultados financieros:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Flujos Libres de Caja del proyecto anual y acumulado (USD)

Año	Anual	Acumulado	Año	Anual	Acumulado
2025	-\$12,778,916	-\$12,778,916	2039	\$184,332	-\$7,188,948
2026	\$294,915	-\$12,484,001	2040	\$488,195	-\$6,700,753
2027	\$4,279,785	-\$8,204,216	2041	\$1,076,945	-\$5,623,808
2028	\$10,196	-\$8,194,020	2042	\$1,101,359	-\$4,522,449
2029	\$29,781	-\$8,164,239	2043	\$1,125,767	-\$3,396,682
2030	\$10,805	-\$8,153,433	2044	\$1,151,173	-\$2,245,509
2031	\$30,122	-\$8,123,311	2045	\$1,176,587	-\$1,068,922
2032	\$50,320	-\$8,072,991	2046	\$1,203,019	\$134,097
2033	\$69,234	-\$8,003,757	2047	\$1,229,980	\$1,364,077
2034	\$88,058	-\$7,915,699	2048	\$1,257,480	\$2,621,558
2035	\$106,634	-\$7,809,065	2049	\$1,285,530	\$3,907,088
2036	\$125,955	-\$7,683,110	2050	\$1,314,141	\$5,221,229
2037	\$145,017	-\$7,538,092	2051	\$1,383,112	\$6,604,341
2038	\$164,812	-\$7,373,280			

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora, tomando el escenario base.

Para el escenario base se observa un payback de 263 meses, aproximadamente 22 años. En los escenarios optimista y pesimista el payback calculado es de 250 meses (aprox. 20.8 años) y 324 (27.0 años) aproximadamente.

Como referencia se adjunta un cuadro resumen con las variables consideradas en cada uno de los tres escenarios de resultados:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Supuestos considerados por escenario financiero

Escenario	Tasa interés crediticia	Precio venta m2	Canon metro cuadrado	CAM metro cuadrado	Payback (meses)	Payback (años)
Optimista	7.70%	\$1,090	\$6.90	\$0.75	250	20.8
Base	7.90%	\$1,075	\$6.75	\$0.70	263	21.9
Pesimista	8.30%	\$1,020	\$6.11	\$0.50	324	27.0

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

c. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

En el marco del análisis de aspectos financieros se evalúa un escenario optimista y otro pesimista, aparte del escenario base. El escenario base de las proyecciones se define como un escenario conservador. Se destaca que el consultor considera que el período de la recuperación de la inversión estará más cercano al escenario optimista. Esta evaluación se respalda, sobre todo, en dos aspectos: por un lado, el estudio de mercado deja claro que la ubicación geográfica del proyecto es una ventaja competitiva y una apuesta de crecimiento a los servicios logísticos e infraestructura pública impulsada desde el mismo gobierno salvadoreño. En este punto, experiencias recientes mostradas en el análisis comparativo de mercado también evidencian el apetito de grandes empresas comerciales e industriales que han apostado por esta zona como pilar fundamental en sus operaciones logísticas. Por otro lado, los supuestos de canon de arrendamiento y de venta del metro cuadrado utilizados en las proyecciones financieras están entre un 15% y 25% por debajo de lo observado en el estudio de mercado. Estos supuestos fueron adoptados para estresar las proyecciones de flujo de caja y garantizar al inversionista que incluso en escenarios menos favorables, el retorno es significativo y en plazos razonables para proyectos de este tipo.

Para el análisis de sensibilidad, se lleva a cabo una evaluación multi escenarios seleccionando variables críticas y definiendo rangos de variabilidad para cada una. El objetivo es incorporar tendencias de variables económicas relevantes como las tasas de interés, los cánones de arrendamiento y valor de venta del metro cuadrado, así como tendencias de inversión públicas y apuestas oficiales de desarrollo que puedan incidir

en las proyecciones para hacer análisis de estrés y obtener un perfil de riesgo para el proyecto.

En el cuadro a continuación se muestran las variables críticas y los rangos de variación:

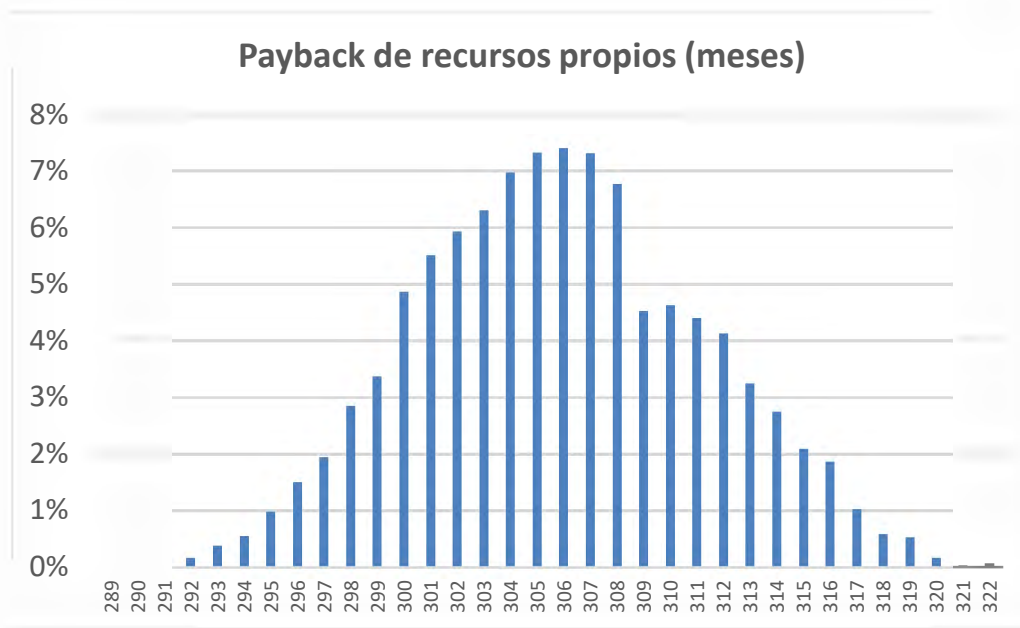
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Supuestos estadísticos por parámetro de modelación

Escenario	Tasa interés crediticia	Precio venta m2	Canon metro cuadrado	CAM metro cuadrado
Optimista	7.70%	\$1,090	\$6.90	\$0.75
Base	7.90%	\$1,075	\$6.75	\$0.70
Pesimista	8.30%	\$1,020	\$6.11	\$0.50

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

La simulación de Montecarlo se realizó con apoyo del programa de análisis estadístico Excel y la programación de macros en Visual Basic for Application para la automatización del proceso de cálculo. Se condujeron cinco mil iteraciones donde las variables críticas definidas toman, de forma aleatoria, diferentes valores dentro de los rangos establecidos para cada una. Se utilizó una distribución normal para cada variable, definiendo máximos y mínimos a partir de los rangos detallados anteriormente. Las medidas de tendencia central son los que se han considerado para el escenario base de proyecciones. A continuación, se presentan el histograma con el resumen de los datos obtenidos en la simulación:



La muestra analizada consta de 5,000 registros, uno por cada iteración. A continuación, se muestra un cuadro resumen con la caracterización estadística de la distribución de la variable *payback* (meses):

Característica de la distribución	Valor
Valor min	289.0
Media	304.9
Mediana	305.0
Valor máx	321.0
Varianza	28.95
Desv. Estándar	5.4
Curtosis	-0.39
Asimetría	0.1

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por RICORP TITULARIZADORA.

La distribución de los valores de payback presenta una media de 304.9 meses y una mediana de 305.0 meses (media y mediana aproximada a 26 años), lo que sugiere una distribución aproximadamente simétrica, respaldada por una asimetría de 0.01. Los valores varían entre un mínimo de 289.0 meses y un máximo de 321.0 meses, con un rango total de 32 meses.

La desviación estándar es de 5.4, lo que indica una variabilidad moderada alrededor del promedio. La varianza es de 28.61, en línea con esa dispersión.

En cuanto a la forma de la distribución, la curtosis de -0.39 indica que los valores de payback tienden a estar menos concentrados en los extremos (valores muy altos o muy bajos) y más agrupados cerca del promedio, en comparación con una distribución normal. Esto significa que la posibilidad de que el proyecto cuente con payback extremadamente bajos o altos es menor, lo que sugiere mayor estabilidad y menor riesgo de valores atípicos.

En resumen, se trata de una distribución estable, simétrica y concentrada en torno a su media, sin presencia de valores atípicos significativos ni sesgos marcados.

d. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

La inversión necesaria para el desarrollo de la Fase I del Parque Logístico Integración es de USD36.4 millones. Este monto incluye todas las partidas de costo relacionadas con la ejecución del proyecto, desde su construcción hasta su puesta en marcha. Las partidas incluyen, pero no se limitan a, la adquisición de terreno, planos y permisos de construcción, costos de edificación (obra civil, mano de obra y equipamiento), costos

del Fondo de Titularización, gastos financieros y otros que sean necesarios para la operación del proyecto.

A continuación, se incluye el detalle de los costos incluidos en el monto de la inversión:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Partidas de costo del proyecto

Partidas de Costo	Monto
Terreno	\$11,025,280
Planos y Diseños	\$89,727
Permisos	\$475,502
Edificaciones e Infraestructura	\$23,179,442
Gastos Financieros Capitalizables	\$1,207,092
Capital de Trabajo	\$422,957
Total	\$36,400,000

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por RICORP TITULARIZADORA.

e. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

No se tienen subcontratos suscritos actualmente para el Parque Logístico Integración.

f. Programa de la Obra y Plan de Inversión

El proyecto tiene una duración estimada de construcción de dieciséis meses, iniciando en septiembre de 2025 y concluyendo el proceso en diciembre de 2026. A continuación, se presenta el detalle del programa de ejecución de obra por mes:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Programa mensual de ejecución de la obra

Mes de construcción	Mensual	Acumulado
sept-25	\$3,039,825	\$3,039,825
oct-25	\$1,016,327	\$4,056,152
nov-25	\$1,827,619	\$5,883,770
dic-25	\$1,993,591	\$7,877,361
ene-26	\$1,983,037	\$9,860,398
feb-26	\$1,591,198	\$11,451,596
mar-26	\$1,851,329	\$13,302,925
abr-26	\$2,051,418	\$15,354,343
may-26	\$2,068,736	\$17,423,079
jun-26	\$994,256	\$18,417,335

jul-26	\$1,037,139	\$19,454,474
ago-26	\$1,129,674	\$20,584,148
sept-26	\$1,104,470	\$21,688,618
oct-26	\$965,121	\$22,653,739
nov-26	\$479,011	\$23,132,750
dic-26	\$46,692	\$23,179,442

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por RICORP TITULARIZADORA.

g. Proyecciones de Ventas

Dentro del escenario base contemplado en las proyecciones financieras se considera la venta de espacios bodegas y oficinas, comúnmente conocidas en el mercado como *ofibodegas*, además de estacionamientos vehiculares: En total se ha proyectado la venta de 32 *ofibodegas* y 38 estacionamientos. En conjunto estos espacios equivalen a 20,149 metros cuadrados, a un precio de USD1,075 cada metro cuadrado.

A continuación, se presenta el detalle de supuestos considerados en la venta de los espacios mencionados:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Presupuestos de venta de espacios

Tipo	Precio M2	M2	Ingreso por Venta
Ofibodegas	\$1,075	19,665.54	\$21,140,563
Estacionamientos	\$392.83	483.67	\$190,000
Total	\$1,075	20,149.31	\$21,330,563

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por RICORP TITULARIZADORA.

h. Proyecciones de Ingresos

Los ingresos recurrentes del proyecto provienen de los arrendamientos de los diferentes tipos de áreas industriales de almacenamiento y logística, así como de las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes. Los ingresos se calculan tomando como base los cánones por metro cuadrado pactados con cada arrendatario y las cuotas de mantenimiento correspondientes (CAM). A continuación, se presenta un detalle de los cánones por metro cuadrado promedio por tipo de espacio, las cuotas de mantenimiento y los ingresos totales correspondientes a una ocupación teórica de 100%:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Proyección de ingresos para el primer año de operación

Tipo de Espacio	Área (M2)	Cánon (\$/M2)	CAM (\$/M2)	Ingreso Mensual Total	Ingreso Anual Total
Naves logísticas	11,917	\$6.75	\$0.7	\$88,782	\$1,065,380
Oficina-Bodega	19,666	NA	\$0.7	\$13,766	\$165,191
Total	31,583			\$102,548	\$1,230,571

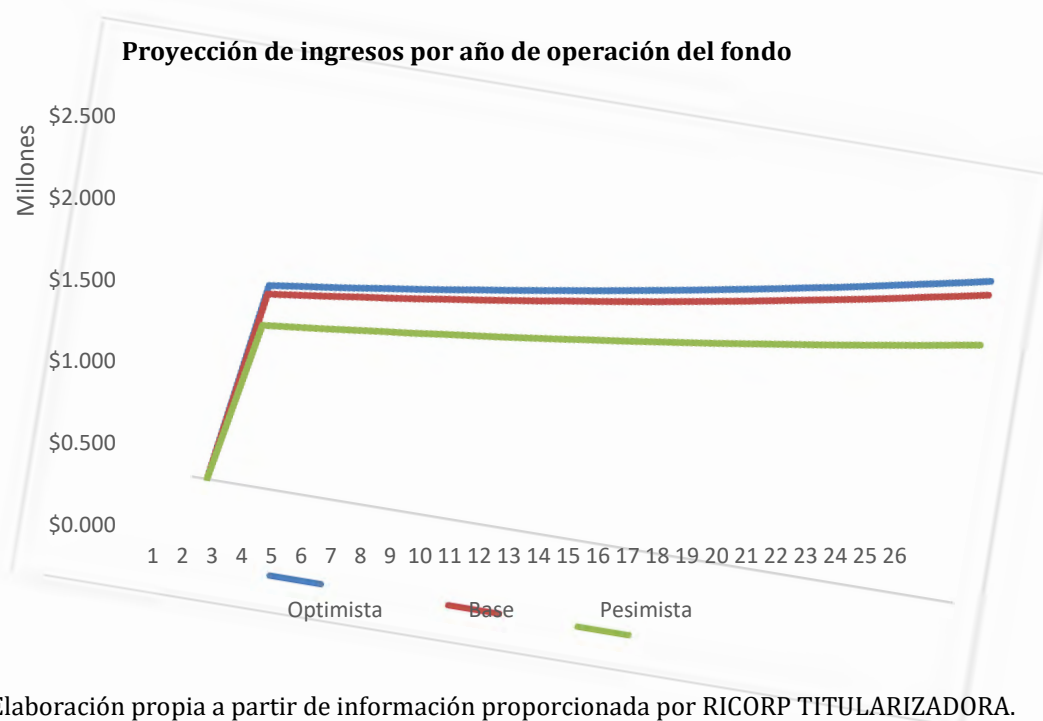
Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por RICORP TITULARIZADORA.

Para las proyecciones financieras se ha considerado una tasa de crecimiento de los cánones y cuotas de mantenimiento mensuales por metro cuadrado de 2.0% anual, a partir del segundo año de operaciones.

Sobre la sensibilización de los ingresos, esta se construye considerando los valores del escenario financiero base presentado anteriormente, modificando los factores de ocupación para evaluar los diferentes niveles de ingreso. Así, el escenario base considera que el factor de ocupación se mantiene en 95% reflejando una pequeña brecha en los esfuerzos de comercialización del proyecto durante la vida del fondo. El escenario optimista considera una total ocupación para el cálculo de ingresos desde el inicio del proyecto. De hecho, este escenario se considera factible por todo lo demostrado en el estudio de mercado, en especial los *benchmarks* de comercialización de nuevos proyectos logísticos en la zona de Apopa-Nejapa y la apuesta estratégica por parte del gobierno de El Salvador. Por otra parte, el escenario pesimista aplica un ajuste negativo de 20% al flujo de ingresos considerado en el escenario base. Este ajuste negativo podría reflejar la pérdida de un cliente importante, tratando de emular *shocks* externos de demanda o eventos inesperados y desfavorables

Teniendo en cuenta los escenarios descritos previamente, se observan los siguientes resultados en cuanto a las proyecciones de ingresos durante el horizonte del proyecto:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración



Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por RICORP TITULARIZADORA.

i. Proyecciones de Costos y Gastos

En las proyecciones financieras se han incorporado costos y gastos asociados con la operación del parque logístico incluyendo: costo de construcción del proyecto, gastos de mantenimiento, gastos de administración, gastos de operación y gastos asociados al proceso de titularización. Los parámetros asociados a los gastos se mantienen constantes en los distintos escenarios modelados dado que se cuenta con ofertas de proveedores que ya delimitan términos y condiciones de los servicios que serán contratados:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Costos y gastos iniciales asociados a la operación

Detalle	Costo	Frecuencia	Comentario
Titularización RICORP			
Comisión por Estructuración	0.45%	1 vez	Sobre el Valor Final y total del proyecto, se causará a momento de la primera colocación
Comisión por Administración durante Construcción	0.40%	Anual	Sobre Valor del Activo Neto del mes anterior, a partir de la fecha de integración del Fondo
Mínimo Comisión por Administración durante Construcción	\$3,500	Mensual	Mínimo \$42,000 anuales
Máximo Comisión por Administración durante Construcción	\$3,500	Mensual	Máximo \$42,000 anuales
Comisión por Administración durante Operación	0.40%	Anual	Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo Comisión por Administración durante Operación	\$4,500	Mensual	Mínimo \$54,000 anuales
Máximo Comisión por Administración durante Operación	\$7,500	Mensual	Máximo \$90,000 anuales
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	\$12,500	Año 1	Costo aproximado
	\$12,500	Anual	
Costos Directos Fondo de Titularización			
Representante de Tenedores	\$10,000	Anual	Costo aproximado
RTV Incremento cada 2 años hasta un máximo de \$15,000	\$500	Cada 2 años	Revisable a los 12 años
Publicaciones de estados financieros	\$0	Anual	Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	\$5,000	Anual	Costo aproximado (Hasta \$5,000)
Perito valuador de los activos	\$7,500	Año 1-2	Costo aproximado
	\$2,650	Año 3-25	
Costos Legales y Otros			
Servicios Legales y Notariales	\$10,000	1 vez	Pagadera al momento de la primera colocación
Inscripción Emisión en Bolsa de Valores de El Salvador	\$1,145	1 vez	
Legalización de Libros	\$75	Anual	Costo aproximado
Papelería y otros Gastos	\$500	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa			
Inscripción Emisión por la Casa Corredora	\$1,000	1 vez	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
Bolsa de Valores (Colocación en el Mercado Primario)	0.14125%	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores			
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	1 vez	Sobre el monto de la emisión, con un monto máximo de \$750 por cada serie o tramo a colocar
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	1 vez	Sobre el valor de los contratos con un monto mínimo de \$1
Retiro de Documentos	0.00500%	1 vez	Del valor de los contratos
Servicios de Custodia	0.00080%	Mensual	Sobre el valor de los contratos pagedero de forma mensual
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisión por pago de dividendos	0.04800%	Cada pago	Sobre el monto de los dividendos efectivamente pagados
Emisión de constancias y estado de cuentas	\$120	Anual	Costo aproximado

Adicionalmente, se presenta la tendencia anual de los egresos del proyecto. Cabe mencionar que en el año 2027 se incluye el costo de ventas correspondiente a la porción de área útil vendida según el modelo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Tendencia anual de egresos del proyecto

Año	Anual	Acumulado	Año	Anual	Acumulado
2025	\$0	\$0	2039	-\$557,756	-\$28,873,603
2026	\$0	\$0	2040	-\$507,225	-\$29,380,827
2027	-\$19,708,045	-\$19,708,045	2041	-\$500,137	-\$29,880,965
2028	-\$921,141	-\$20,629,186	2042	-\$507,265	-\$30,388,230
2029	-\$900,071	-\$21,529,258	2043	-\$515,029	-\$30,903,259
2030	-\$876,666	-\$22,405,923	2044	-\$522,440	-\$31,425,698
2031	-\$851,510	-\$23,257,434	2045	-\$530,497	-\$31,956,196
2032	-\$823,424	-\$24,080,858	2046	-\$538,207	-\$32,494,403
2033	-\$794,374	-\$24,875,232	2047	-\$546,071	-\$33,040,474
2034	-\$762,949	-\$25,638,182	2048	-\$554,092	-\$33,594,565
2035	-\$729,073	-\$26,367,255	2049	-\$562,273	-\$34,156,839
2036	-\$691,497	-\$27,058,752	2050	-\$570,618	-\$34,727,457
2037	-\$650,951	-\$27,709,703	2051	-\$539,342	-\$35,266,799
2038	-\$606,143	-\$28,315,846			

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

j. Flujos de Inversión y Rentabilidad

A continuación, se presenta el flujo de caja libre de los inversionistas por año, detallado por escenario:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

Flujo de caja libre de los inversionistas por año y escenario

	Pesimista	Base	Optimista
2025	-\$12,822,281	-\$12,778,916	-\$12,766,154
2026	\$28,018	\$294,915	\$380,605
2027	\$3,237,407	\$4,279,785	\$4,569,011
2028	-\$177,678	\$10,196	\$60,521
2029	-\$161,684	\$29,781	\$80,978
2030	-\$178,828	\$10,805	\$61,558
2031	-\$162,936	\$30,122	\$81,703
2032	-\$146,216	\$50,320	\$102,745
2033	-\$129,662	\$69,234	\$122,437
2034	-\$112,269	\$88,058	\$142,132
2035	-\$96,130	\$106,634	\$161,600

2036	-\$80,169	\$125,955	\$181,837
2037	-\$64,616	\$145,017	\$201,837
2038	-\$48,478	\$164,812	\$222,595
2039	-\$32,770	\$184,332	\$243,105
2040	\$273,201	\$488,195	\$544,921
2041	\$868,512	\$1,076,945	\$1,128,571
2042	\$885,423	\$1,101,359	\$1,154,012
2043	\$904,666	\$1,125,767	\$1,179,467
2044	\$925,672	\$1,151,173	\$1,205,940
2045	\$946,599	\$1,176,587	\$1,232,444
2046	\$968,455	\$1,203,019	\$1,259,987
2047	\$990,747	\$1,229,980	\$1,288,081
2048	\$1,013,486	\$1,257,480	\$1,316,737
2049	\$1,036,679	\$1,285,530	\$1,345,967
2050	\$1,060,336	\$1,314,141	\$1,375,780
2051	\$1,123,724	\$1,383,112	\$1,446,088

TIR	4.77%	9.93%	11.45%
------------	--------------	--------------	---------------

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

El WACC (Weighted Average Cost of Capital) es un indicador financiero que representa el costo promedio ponderado de capital de una empresa. Se combina el costo de financiamiento de la deuda y el costo de financiamiento de los aportes de capital, ponderándolos con base a los pesos de cada fuente en el fondeo total de la empresa. La estimación del WACC se utiliza para evaluar la rentabilidad de una inversión en relación al costo de oportunidad del capital. Una inversión se considera atractiva si su tasa interna de retorno (TIR) es mayor al WACC. A continuación, se presenta el cálculo utilizado para obtener el WACC del proyecto:

$$WACC = \frac{E}{D + E} K_E + \frac{D}{D + E} K_D$$

Variable	Valor
Tasa impositiva a los Dividendos	5.00%
Beta desapalancado ¹⁸	0.56
Prima por Riesgo País	8.68%
Prima por Riesgo de Capital	13.01%
Tasa Libre de Riesgo (Eurbonos El Salvador 2050)	7.1% ¹⁹
Costo de Capital (K_E)	14.44%

Variable	Valor
Costo de Capital (K _E)	14.44%
Patrimonio	\$6,364,000
Deuda	\$18,900,000
Costo de la Deuda	7.90%
WACC	8.08%

Los datos de prima por riesgo país, prima por riesgo de mercado y beta desapalancado para la industria de desarrollos de bienes raíces fueron obtenidos de bases de datos publicadas a cierre de enero 2025 por la NYU Stern School of Business²⁰. Asimismo, se obtuvieron datos de las cotizaciones al cierre del 1 de agosto de 2025 para el Eurobono SV 2050.

La información relativa a la estructura de financiamiento del proyecto se obtuvo de información proporcionada por Ricorp Titularizadora y el costo del financiamiento se fijó de acuerdo a términos y condiciones proporcionado por el originador en cuanto a condiciones crediticias ofrecidas para su proyecto.

Un aspecto adicional para considerar es el tratamiento del valor patrimonial en el cálculo del WACC y la estimación de la TIR. Al tratarse de un proyecto estructurado en

¹⁸ Calculo propio utilizando metodología del Profesor Aswath Damodaran, NYU Stern Business School.

¹⁹ Datos al cierre del 01/ago/2025

²⁰ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

dos fases, en la presente estimación se excluyó el valor correspondiente a la porción del terreno destinada a la etapa futura, equivalente a USD 7,386,937. Por la misma razón, dicho monto también fue excluido del cálculo de la TIR, dado que se trata de un activo que no será considerado en el desarrollo de la primera fase. En consecuencia, las proyecciones financieras consideradas para el cálculo de TIR reflejan únicamente los activos efectivamente comprometidos y desarrollados en la fase actual.

Para finalizar, el WACC estimado de 8.08% es significativamente menor a la TIR (Tasa Interna de Retorno) de 9.13% estimada para el proyecto en su escenario base. Esto significa que el retorno esperado por los accionistas supera el costo del capital, asegurando creación de valor positivo para los flujos del fondo de titularización y sus tenedores.

k. Avalúo de los Inmuebles

El proyecto será desarrollado en dos inmuebles con área de 229,085.22 m² y 35,235.67 m², es decir, un área total de 264,320.89 m². A continuación, se expone el resultado del informe de avalúo:

- Se presentó informe de avalúo con fecha 14 de mayo de 2025 para el inmueble con matrícula N° 60682938-00000 y N° 60222857-00000, elaborado por el Ing. Carlos M Hernández con número de Asiento Registral PV-0164-2011 y Número de Inscripción PV02062010. El avalúo otorga un valor de mercado de USD 11,025,280.00.

Detalle del avalúo para cada uno de los inmuebles tomado directamente del informe de avalúo elaborado por el Ing. Carlos M Hernández con número de Asiento Registral PV-0164-2011 y Número de Inscripción PV02062010.

No. De matrícula del inmueble	Área (m2)	Valor del terreno (USD)	Valor de la construcción (USD)	Valor total del inmueble (USD)
60222857-00000	229,085.22	\$ 9,395,687.00	\$ 196,307.00	\$ 9,591,994.00
60682938-00000	35,235.67	\$ 1,403,953.00	\$ 29,333.00	\$ 1,433,286.00

I. Lineamientos para el Financiamiento

La obtención de financiamiento de parte de los Fondos de Titularización de Inmuebles está considerado y delimitado en la regulación vigente aplicable a estos vehículos de financiamiento. Como evidencia, el Parque Logístico Integración tiene aprobadas hasta tres líneas de crédito decrecientes con Banco Industrial El Salvador, S.A. por un monto conjunto de USD22.4 millones a una tasa de interés nominal de 7.90%. Es importante mencionar que una de las operaciones financieras corresponde a un crédito puente, el cual será tomado directamente por el Originador, por dicho motivo esa operación no es considerada dentro del modelo financiero del Fondo de Titularización. Las operaciones financieras que serán tomadas por el Fondo corresponden a dos líneas no rotativas decrecientes por montos de \$12,000,000 y \$6,900,000, por un total de \$18,900,000.

Se incluyen imágenes con las condiciones de las operaciones financieras:

OPERACIÓN 2

Modalidad de Crédito: Línea No Rotativa (Decreciente)

Monto: \$12,000,000.00

Destino: Crédito para financiar el desarrollo de proyecto Parque Industrial Las Ventanas, para la construcción de metabodegas, destinadas a la venta.

Plazo: 4 años (incluye 24 meses de período de gracia de capital)

Plazo de giro: 24 meses

Tasa de interés: 7.90% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo a sus políticas de tasas de interés.

Comisión por la estructuración del crédito: 0.20% más IVA. (Sobre \$8,500,000.00)

Comisión por Supervisión: 0.10% + IVA Sobre cada desembolso, a partir del segundo desembolso.

Uso de fondos: Retiros parciales a efectuarse durante los primeros 24 meses de vigencia del presente crédito.
A partir del segundo desembolso, estos se efectuarán conforme a avance de obra, para ello el Banco designará un Supervisor para validar la inversión de los fondos.

Forma de pago: Intereses mensuales y capital conforme al abono del 80% de la venta de cada metabodega y a más tardar al vencimiento del plazo.

Garantía:
a) Hipoteca abierta
b) Cesión de beneficios de póliza de seguro sobre las construcciones a ejecutar.

Condiciones especiales:

- a) Previo a la contratación de crédito de mediano plazo para la construcción de primera etapa de Parque Industrial Las Ventanas el cliente deberá haber alcanzado un porcentaje de comercialización de metro bodegas de un 40%.

 Avenida Las Magnolias
 #144, Col. San Benito,
 San Salvador, El Salvador.

 Contact Center: (503) 2213 - 171/
 Atención WhatsApp Bi:
 (503) 2213 - 1717
 www.bi.com.sv

El Salvador

- b) La deudora deberá presentar reporte mensual que contenga status comercial de cada bodega, nombre del cliente, monto de reserva y/o prima.
- c) La deudora deberá canalizar en su cuenta con Banco Industrial El Salvador el 100% del valor de las primas que reciba de sus clientes.

OPERACIÓN 3

Modalidad de Crédito: Línea No Rotativa (Decreciente)

Monto:	\$6,900,000.00
Destino:	Crédito para financiar el desarrollo de proyecto Parque Industrial Las Ventanas, para la construcción de naves industriales, destinadas al arrendamiento.
Plazo:	15 años (incluye 24 meses de periodo de gracia de capital)
Plazo de giro:	24 meses
Tasa de Interés:	7.90% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo a sus políticas de tasas de interés.
Comisión por la estructuración del crédito:	0.20% más IVA sobre el monto del crédito.
Comisión por Supervisión:	0.10% + IVA sobre cada desembolso, a partir del segundo desembolso.
Uso de fondos:	Retiros parciales a efectuarse durante los primeros 24 meses de vigencia del presente crédito. A partir del segundo desembolso, estos se efectuarán conforme a avance de obra, para ello el Banco designará un Supervisor para validar la inversión de los fondos.
Forma de pago:	Intereses mensuales durante los primeros 24 meses y a partir del mes 25, pago de capital más intereses hasta el vencimiento.

7. CONCLUSIÓN

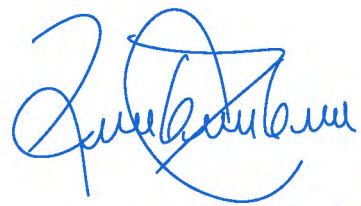
El desarrollo del "Parque Logístico Integración" ha sido analizado desde diversas perspectivas para conformar su perfil integral de riesgo, con el fin de evaluar la viabilidad técnica y económica del proyecto. Este informe considera aspectos financieros, legales, de mercado, de riesgo y técnicos.

Tras analizar los factores de riesgo y realizar pruebas de sensibilidad sobre las proyecciones financieras, se concluye que el proyecto es viable y factible. El análisis financiero revela que la tasa interna de retorno supera el costo promedio ponderado del capital en el escenario base, lo que indica que la inversión podría ser atractiva para los inversionistas, considerando el costo de oportunidad.

Los resultados de las 5,000 iteraciones de la simulación de Montecarlo indican una variabilidad considerable en el período de recuperación de la inversión para los diferentes escenarios propuestos. El punto de recuperación sensibilizado se sitúa entre los 24 y 27 años, con un promedio de 26 años aproximadamente y con un nivel de confianza del 95%. En consecuencia, se recomienda a Ricorp Titularizadora, S.A., un plazo para el proyecto de 26 años, permitiendo este periodo proveer un alto nivel de confianza sobre la viabilidad financiera del proyecto y la recuperación del capital para los inversionistas.

San Salvador, 18 de agosto de 2025.

Lic. Eduardo René Cardona Cortez


DI: 04381947-2

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día veintinueve de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, **JULIO RENE FUENTES RIVERA**, Notario, del domicilio de este distrito, comparece: Licenciado **JAIME JACOBO MIGUEL BAHAIÁ**, quien es de setenta y tres años de edad, empresario, del domicilio del Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, persona a quien no conozco, pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero cero nueve tres tres tres seis siete - cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y en consecuencia Representante Legal de la sociedad denominada **PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.**, la cual puede abreviarse **PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero siete cero seis cero cinco – uno cero cuatro - ocho, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de la escritura matriz de modificación del pacto social de la sociedad, otorgada en el ahora denominado distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las quince horas con treinta minutos del día once de febrero del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Julio René Fuentes Rivera, inscrita en el Registro de Comercio al número **SETENTA Y SIETE** del Libro **CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO** del Registro de Sociedades el cuatro de marzo de dos mil veintidós, instrumento mediante el cual se modificó el pacto social de la entidad reuniendo en un mismo instrumento el texto íntegro de todas las cláusulas sociales, haciendo constar que su denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados; que dentro de su finalidad se encuentra la celebración de actos como el contenido en el presente instrumento; que es de plazo indeterminado; que la Administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por dos directores Propietarios y dos directores Suplentes y un secretario, los cuales durarán en sus cargos cinco años, siendo que le corresponde al Presidente de la Junta Directiva y El Secretario indistintamente la representación legal, judicial, y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social; y **b)** Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto de acta número séptimo del acta número veintiséis de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintidós de abril de dos mil veinticinco, expedida por el Secretario de dicha junta, licenciado Fernando Javier Miguel Siman, en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los veintitrés días del mes de abril de dos mil veinticinco, en la cual hace constar que la Junta Directiva fue electa para un período de cinco años contados a partir del día veintidós de abril de dos mil veinticinco hasta el día veintidós de abril de dos mil treinta, habiéndose nombrado para el cargo de Director Presidente al licenciado Jaime Jacobo Miguel Bahaia. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número **SESENTA Y OCHO**, del libro **CUATRO MIL NOVECIENTOS QUINCE** del Registro de Sociedades el día veinticinco de abril de dos mil veinticinco, por lo que el periodo de elección se encuentra vigente; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara:** Que conforme a la Ley y demás normativa aplicable, se cumplió

con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto logístico de bodegas y otras amenidades relacionadas: **1. Factibilidad de energía eléctrica.** Se cuenta con Factibilidad de servicio eléctrico con referencia GC- cero dos siete cuatro, otorgada por la Distribuidora AES, de fecha veintiocho de abril del año dos mil veintidós. **2. Factibilidad para drenaje de Aguas Lluvias.** Factibilidad otorgada por OPAMSS, bajo el número de resolución cero dos cuatro cero – dos cero dos tres, de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil veintitrés. **3. Permiso de Terracería.** Se cuenta con el Permiso de Terracería, autorizado por parte del Departamento de Desarrollo Urbano del Municipio de San Salvador Oeste, con número de referencia PC- tres nueve nueve - dos cero dos cuatro, de fecha veintiséis de julio del año dos mil veinticuatro. **4. Permiso de Parcelación.** Se cuenta con el Permiso de Parcelación, otorgado por OPAMSS, bajo el número de resolución cero cero cero seis – dos cero dos cuatro, de fecha veintinueve de abril del presente año. **5. Permiso de Tala.** Permiso otorgado por parte de la Departamento Ambiental del Municipio de San Salvador Oeste, con número de referencia uno ocho cinco – dos cero dos cuatro, de fecha ocho de noviembre del año dos mil veinticuatro. **6. Permiso del Ministerio de Cultura.** Resolución del Permiso Otorgado por el Ministerio de Cultura con número de resolución DA- cero seis cinco – dos cero dos dos, de fecha veinticinco de abril del año dos mil veintidós. **7. Resolución de Aprobación de planos.** Resolución otorgada por la Dirección General del Cuerpo de Bomberos de El Salvador, con número de resolución PPC-cero seis cero dos – seis cuatro ocho nueve – dos cero dos cuatro, con fecha del veintiocho de marzo del presente año. **8. Permiso de Revisión Vial y Zonificación.** Permiso Otorgado por OPAMSS, con número de resolución cero cero dos cuatro – dos cero dos cuatro, con fecha del veintisiete de noviembre del año dos mil veinticuatro. **9. Factibilidad de Compatibilidad con el Plan Parcial El Ángel.** Resolución Otorgada por la Alcaldía Municipal de Apopa, bajo el acuerdo municipal número seis del acta número once de la sesión extraordinaria celebrada a las nueve horas en adelante del día ocho de marzo de dos mil veintidós. **10. Permiso de Construcción.** Permiso de construcción otorgado por OPAMSS, con número de resolución cero tres cero nueve – dos cero dos cinco de fecha diecisiete de julio del presente año. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.**



Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora



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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



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
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.



Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.
(subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, 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 de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes de la Compañía 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 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de 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, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Asuntos claves de la auditoría

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

Inversiones financieras	
Véase nota 7 a los estados financieros	
Asunto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones financieras a corto plazo por un saldo de US\$1,889,069.37, en cumplimiento de regulaciones establecidas, derivado de la importancia en los activos de la Compañía nuestro objetivo fue asegurarnos de la existencia y exactitud al cierre del ejercicio, así como de la razonabilidad de los rendimientos obtenidos.	Realizamos procedimiento de confirmación de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, asimismo se verificó el cumplimiento con la regulación relacionada y la documentación que ampara las transacciones.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía 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 tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- 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 condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía 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 la imagen fiel.

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

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



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Párrafo de otro asunto

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente, en cuyo dictamen de fecha 30 de enero de 2024, expresó una opinión sin salvedades sobre la situación financiera de la Compañía.

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

Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753



Santa Tecla, 11 de febrero de 2025.

	Notas	2024	2023
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6 US\$	250.00	250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	37,146.76	130,906.81
Inversiones Financieras	7	1,889,069.37	1,897,377.32
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	144,865.81	179,858.95
Rendimientos por Cobrar		1,573.10	2,046.84
Impuestos		41,148.40	34,027.15
Gastos Pagados por Anticipado		9,903.86	3,208.14
		<u>2,123,957.30</u>	<u>2,247,675.21</u>
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	1,703,139.19	265,505.68
Muebles	9	28,286.48	32,918.49
Mejoras en Propiedad, Planta y Equipo	9	2,561.15	3,861.35
Activos Intangibles	11	1,136.44	1,594.76
		<u>1,735,123.26</u>	<u>303,880.28</u>
Total Activo	US\$	<u>3,859,080.56</u>	<u>2,551,555.49</u>
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales	US\$	1,895.79	1,056.56
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		87,203.64	37,897.01
Cuentas por Pagar	12	69,668.31	43,630.36
Impuestos por Pagar	13	166,217.23	152,004.25
		<u>324,984.97</u>	<u>234,588.18</u>
Pasivo No Corriente			
Préstamos Bancarios de Largo Plazo		1,303,412.85	181,219.64
		<u>1,303,412.85</u>	<u>181,219.64</u>
Total Pasivo		<u>1,628,397.82</u>	<u>415,807.82</u>
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	1,400,000.00	1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		280,000.00	260,000.00
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		-	-
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	175,747.67	225,512.97
Resultados del presente periodo		374,935.07	350,234.70
		<u>550,682.74</u>	<u>575,747.67</u>
Total Patrimonio		<u>2,230,682.74</u>	<u>2,135,747.67</u>
Total Pasivo y Patrimonio	US\$	<u>3,859,080.56</u>	<u>2,551,555.49</u>
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas	US\$	73,400.89	73,400.89
Otras contingencias y compromisos		139,050,608.28	177,548,922.50
Total		<u>139,124,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>
Cuentas de control			
Valores y bienes propios cedidos en garantía		1,296,000.00	-
Total de cuentas deudoras	US\$	<u>140,420,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas	US\$	73,400.89	73,400.89
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		139,050,608.28	177,548,922.50
Total		<u>139,124,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>
Cuentas de control acreedoras			
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía		1,296,000.00	-
Total de cuentas acreedoras	US\$	<u>140,420,009.17</u>	<u>177,622,323.39</u>

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos	US\$	1,635,396.56	1,248,591.34
		1,635,396.56	1,248,591.34
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		158,036.20	43,536.25
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		937,539.93	778,723.15
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		44,361.84	36,903.98
		1,139,937.97	859,163.38
Resultado de Operación		495,458.59	389,427.96
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		112,449.54	121,231.16
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		607,908.23	510,659.12
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		164,155.56	150,030.42
Utilidad ordinaria después de Impuestos		443,752.67	360,628.70
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		332.97	337.32
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		48,484.63	17,846.92
Otros gastos financieros		-	2,059.95
		48,817.60	20,244.19
Utilidad antes de partidas extraordinarias		394,935.07	340,384.51
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		-	45,620.57
Utilidad Neta	US\$	394,935.07	386,005.08
Utilidades retenidas al principio del año	US\$	575,747.67	525,512.97
Dividendos decretados		400,000.00	300,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año	US\$	175,747.67	225,512.97
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos	US\$	0.43	0.39
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	US\$	0.28	0.26
Utilidad después de partidas extraordinarias	US\$	0.28	0.30
N° de acciones comunes en circulación	16	1,400,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	US\$ 1.00	1.00

Las notas que aparecen en la páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2022		US\$ 1,300,000.00	-	224,229.62	10,107.86	181,054.54	344,458.43	2,059,850.45
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022		-	-	-	-	344,458.43	(344,458.43)	-
Decreto de dividendos 09/02/2023		-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023		-	-	-	(10,107.86)	-	-	(10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023		-	-	35,770.38	-	-	-	35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023		-	-	-	-	-	350,234.70	350,234.70
Saldo al 31 de Diciembre de 2023		US\$ 1,300,000.00	-	260,000.00	-	225,512.97	350,234.70	2,135,747.67
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2023		-	-	-	-	350,234.70	(350,234.70)	-
Decreto de dividendos 13/02/2024		-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Capitalización de utilidades 05/07/2024		100,000.00	-	-	-	(100,000.00)	-	-
Reserva Legal al 31/12/2024		-	-	20,000.00	-	-	-	20,000.00
Resultado del Ejercicio al 31/12/2024		-	-	-	-	-	374,935.07	374,935.07
Saldo al 31 de Diciembre de 2024		US\$ 1,400,000.00	-	280,000.00	-	175,747.67	374,935.07	2,230,682.74

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Titularizadora estaba representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos períodos el valor nominal por cada acción es de US\$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de Inversión propia.	US\$	112,923.38	121,484.49
Entrada por servicios.		1,670,389.70	1,420,353.42
Otras entradas relativas a operación.		-	45,620.57
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		(48,817.60)	(20,244.19)
Pagos por costos de servicios.		(158,036.20)	(43,536.25)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		(658,266.00)	(527,815.25)
Pago de proveedores.		(242,377.66)	(234,019.70)
Pago de impuestos y contribuciones.		(174,617.87)	(164,346.10)
Otros pagos relativos a operación.		-	-
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de Inversiones financieras.		8,307.95	1,273.94
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		(1,473,988.92)	(299,136.16)
Otros egresos relativos a Inversión.		(1,615.90)	(666.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		(1,467,296.87)	(298,528.92)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		1,224,000.00	-
MENOS:			
Amortización de préstamos obtenidos.		(51,660.93)	(20,911.72)
Pago de dividendos y otras distribuciones.		(300,000.00)	(300,000.00)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		872,339.07	(320,911.72)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			
		(93,760.05)	(21,943.65)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			
		131,156.81	153,100.46
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	US\$ 37,396.76	131,156.81
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.			
	US\$	394,935.07	386,005.08
MÁS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		44,361.84	36,903.98
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		34,993.14	171,762.08
Cuentas y documentos por pagar.		26,037.95	(6,807.74)
Gastos pagados por anticipado.		(6,695.72)	6,980.22
Otros activos.		(6,647.51)	1,036.06
Impuesto y contribuciones por pagar.		14,212.98	1,617.31
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	US\$	501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			

Las notas que aparecen en la página 15 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 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 autoriza 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 según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
 (Compañía Salvadoreña)
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros

(Nota 2) Criterios contables utilizados

(a) *Bases de medición*

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) *Ejercicio contable.*

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) *Moneda de medición y presentación de los estados financieros.*

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

(d) *Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.*

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
 (Compañía Salvadoreña)
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros

(Nota 3) Políticas contables significativas

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del periodo en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del periodo se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el periodo de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados 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 periodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ₡8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 4) Cambios contables

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

(Nota 5) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo y sus equivalentes	US\$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		37,146.76	30,906.81
Depósitos a plazo		-	100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	<u>37,396.76</u>	<u>131,156.81</u>

(Nota 7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US\$1,889,069.37 y US\$1,897,377.32, respectivamente.

(Nota 8) Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre, son las siguientes:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fondos de Titularización	US\$	123,823.50	76,733.95
Otras cuentas por cobrar		<u>21,042.31</u>	<u>103,125.00</u>
Total cuentas y documentos por cobrar	US\$	<u>144,865.81</u>	<u>179,858.95</u>

(Continúa)

(Nota 9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

Descripción	2024			2023		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Edificios	US\$ 1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07	-	-	-
Instalaciones	275,730.71	(24,011.59)	251,719.12	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68
Total bienes inmuebles	US\$ 1,737,055.31	(33,916.12)	1,703,139.19	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68

(Continúa)

Al 31 de diciembre el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2024			2023		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	US\$ 168,354.37	(147,163.68)	21,190.69	155,828.05	(133,238.22)	22,589.83
Otros bienes de uso diverso	14,914.92	(7,819.13)	7,095.79	14,776.92	(4,448.26)	10,328.66
Total bienes muebles	US\$ 183,269.29	(154,982.81)	28,286.48	170,604.97	(137,686.48)	32,918.49

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

Descripción	2024			2023		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto
Mejoras en mobiliario de oficina	US\$ 4,238.00	(2,396.22)	1,841.78	-	-	-
Mejoras en otros activos	963.28	(243.91)	719.37	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35
Total mejoras	US\$ 5,201.28	(2,640.13)	2,561.15	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Notas a los Estados Financieros

(Nota 10) Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

(Nota 11) Activos intangibles

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

Descripción	2024			2023		
	Costo de adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	US\$ 16,194.51	(15,058.07)	1,136.44	14,578.61	(13,995.19)	583.42
Programas informáticos	28,472.20	(28,472.20)	-	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web	4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(3,717.89)	1,011.34
Otros intangibles	1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	US\$ 50,773.94	(49,637.50)	1,136.44	49,158.04	(47,563.28)	1,594.76

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 12) Cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Provisiones por pagar de empleados (a) US\$	29,132.68	22,438.35
Retenciones por pagar	3,448.52	3,012.54
Impuestos retenidos	25,880.76	11,965.97
Cuentas por pagar por servicios	5,156.79	1,818.49
Provisiones por pagar	5,420.59	4,367.51
Acreedores varios	<u>628.87</u>	<u>27.50</u>
Total cuentas por pagar	US\$ <u>69,668.21</u>	<u>43,630.36</u>

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

(Nota 13) Impuestos diferidos e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$802.03 y US\$600.18, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pago a cuenta	US\$ 1,859.82	1,930.08
Impuesto sobre la renta	<u>164,357.41</u>	<u>150,074.17</u>
Total impuestos por pagar	US\$ <u>166,217.23</u>	<u>152,004.25</u>

(Nota 14) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

(Nota 15) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 16) Patrimonio

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US\$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US\$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US\$1,300,000.00 a US\$1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Al 31 de diciembre de 2024 el Capital Social asciende a US\$1,400,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,399,999	US\$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	1,400,000	US\$1,400,000.00	100.0000%

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 el Capital Social era de US\$1,300,000.00, el cual se encontraba totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	US\$1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	1,300,000	US\$1,300,000.00	100.0000%

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,399,999 y 1,299,999 acciones respectivamente, equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

(Nota 17) Regímenes legales aplicables a las utilidades acumuladas

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 3 de junio de 2024, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024, ascienden a US\$175,747.67. Al 31 de diciembre de 2023, los resultados acumulados ascendían a US\$225,512.97.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 18) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2024, la ganancia por acción asciende a US\$0.267811. Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción generada era de US\$0.269411.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

(Nota 19) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos contingentes.

(Nota 20) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

(Nota 21) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

(Nota 22) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, 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-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede **abreviarse "FTRTCCZ01"**.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, 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-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse **"FTRTMIB01"**.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, 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-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, **que puede abreviarse “FTIRTMP”**.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza 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.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, 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.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US\$10,000,000.00, haciendo un total de US\$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSO0452022.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US\$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie A

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

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 20 títulos de participación.

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, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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.

Serie B

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

Serie B2

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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.

Serie C

Monto de la serie: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

Serie D

Monto de la serie: US\$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie E

Monto de la serie: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie F

Monto de la serie: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie G

Monto de la serie: US\$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie H

Monto de la serie: US\$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022
Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp **Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US\$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo 4

Monto del tramo: US\$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

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 US\$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, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión son las siguientes:

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 de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, **cuya abreviación es "VTRTPMA"**.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizó la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US\$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de US\$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido 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.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.

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. 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.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US\$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie A

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00

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 80 títulos de participación.

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, 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.

Serie B

Monto de la serie: US\$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US\$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US\$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067 días.

Serie C3

Monto de la serie: US\$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie C4

Monto de la serie: US\$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US\$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US\$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie C7

Monto de la serie: US\$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US\$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US\$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021 de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, 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-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse **"FTRTCCZ02"**.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US\$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,000,000.00.
Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US\$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse **"FTRTCCSV02"**.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse **"FTRTCCSV02"**.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$28,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US\$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo B

Monto del tramo: US\$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US\$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interés se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "**FTRTCCSO01**".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "**FTRTCCSO01**".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US\$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US\$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCS001, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: US\$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCS001, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo C

Monto del tramo: US\$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCS001, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US\$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, **que puede abreviarse “FTIRTLG”**.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: A partir del octavo año, siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, 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. 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.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US\$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US\$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta US\$35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTNNEO y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$35,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de US\$28,150,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$ 2,151,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie B

Monto de la serie: US\$2,405,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: US\$11,936,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: US\$600,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie E

Monto de la serie: US\$7,220,000.00.

Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: US\$4,049,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: US\$250,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US\$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, 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-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTEELL y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de US\$3,396,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$ 208,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie B

Monto de la serie: US\$108,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

Monto de la serie: US\$2,905,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: US\$175,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otras Garantías otorgadas	US\$	<u>73,400.89</u>	<u>73,400.89</u>
Total garantías otorgadas	US\$	<u>73,400.89</u>	<u>73,400.89</u>

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de US\$1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal: Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga
Director: Víctor Silhy Zacarías
Director: Ramón Arturo Álvarez López
Director: Enrique Borgo Bustamante
Director: Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

José Miguel Carbonell Belismelis
Juan Alberto Valiente Alvarez
Enrique Oñate Muyschondt
Miguel Ángel Simán Dada
Guillermo Miguel Saca Silhy
Carlos Alberto Zaldivar Molina
Santiago Andrés Simán Miguel

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene litigio proveniente de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia. La cuantía de la pretensión asciende a US\$10,881.08

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Derivado del informe de auditoría de fecha 28 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión asciende a US\$23,911.88

El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra pendiente de resolución final un proceso administrativo sancionador iniciado en mayo de 2024 e incoado por la Superintendencia del Sistema Financiero por una acción atípica que no se encuentra regulada en ninguna ley o normativa técnica como sancionable. Finalmente se aclara a esta fecha ya se han agotado las etapas de ofrecimiento de pruebas y alegatos finales, estando desde el pasado mes de octubre de 2024 a la espera que la Superintendencia del Sistema Financiero resuelva sobre el proceso iniciado. Se estima que se posee una probabilidad de éxito del 80%.

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2023, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi Opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de estados financieros de mi Informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una Auditoría de los Estados Financieros en El Salvador y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi Opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de Auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi Opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del Control Interno.

Obtuve 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 de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,

Evalué la adecuación de las Políticas Contables aplicadas, la razonabilidad de las Estimaciones Contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi Informe de Auditoría. Sin embargo ni la administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar Políticas Contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluye mi Opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero del 2024

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción. No 113

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

ANEXO 1

	Notas	2023	2022
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 130,906.81	\$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	\$ 1,897,377.32	\$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 179,858.95	\$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		\$ 2,046.84	\$ 2,300.17
Impuestos		\$ 34,027.15	\$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 3,208.14	\$ 10,188.36
		<u>\$ 2,247,675.21</u>	<u>\$ 2,460,779.02</u>
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	\$ 265,505.68	\$ -
Muebles	9	\$ 32,918.49	\$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 3,861.35	\$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	\$ 1,594.76	\$ 2,740.91
		<u>\$ 303,880.28</u>	<u>\$ 40,981.40</u>
Total Activo		<u>\$ 2,551,555.49</u>	<u>\$ 2,501,760.42</u>
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		\$ 1,056.56	\$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		\$ 37,897.01	\$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	\$ 43,630.36	\$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	\$ 152,004.25	\$ 150,386.94
		<u>\$ 234,588.18</u>	<u>\$ 219,809.74</u>
Pasivo No Corriente			
Préstamos Bancarios de Largo Plazo		\$ 181,219.64	\$ 222,100.23
		<u>\$ 181,219.64</u>	<u>\$ 222,100.23</u>
Total Pasivo		<u>\$ 415,807.82</u>	<u>\$ 441,909.97</u>
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	\$ 1,300,000.00	\$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		\$ 260,000.00	\$ 224,229.62
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		\$ -	\$ 10,107.86
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 225,512.97	\$ 181,054.54
Resultados del presente período		\$ 350,234.70	\$ 344,458.43
		<u>\$ 575,747.67</u>	<u>\$ 525,512.97</u>
Total Patrimonio		<u>\$ 2,135,747.67</u>	<u>\$ 2,059,850.45</u>
Total Pasivo Patrimonio		<u>\$ 2,551,555.49</u>	<u>\$ 2,501,760.42</u>
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		\$ 73,400.89	\$ 13,044.13
Otras contingencias y compromisos		\$ 177,548,922.50	\$ 198,404,456.23
Total		<u>\$ 177,622,323.39</u>	<u>\$ 198,417,500.36</u>
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		\$ 73,400.89	\$ 13,044.13
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 177,548,922.50	\$ 198,404,456.23
Total		<u>\$ 177,622,323.39</u>	<u>\$ 198,417,500.36</u>

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 1,248,591.34	\$ 1,252,615.17
Ingresos Diversos		\$ -	\$ 26,000.00
		<u>\$ 1,248,591.34</u>	<u>\$ 1,278,615.17</u>
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 43,536.25	\$ 111,888.75
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 778,723.15	\$ 715,922.01
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 36,903.98	\$ 20,684.38
		<u>\$ 859,163.38</u>	<u>\$ 848,495.14</u>
Resultado de Operación		<u>\$ 389,427.96</u>	<u>\$ 430,120.03</u>
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 121,231.16	\$ 105,110.48
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		<u>\$ 510,659.12</u>	<u>\$ 535,230.51</u>
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		\$ 150,030.42	\$ 149,215.60
Utilidad ordinaria después de Impuestos		<u>\$ 360,628.70</u>	<u>\$ 386,014.91</u>
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 337.32	\$ 2,196.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		\$ 17,846.92	\$ 1,479.45
Otros gastos financieros		\$ 2,059.95	\$ 1,356.00
		<u>\$ 20,244.19</u>	<u>\$ 5,032.10</u>
Utilidad antes de partidas extraordinarias		<u>\$ 340,384.51</u>	<u>\$ 380,982.81</u>
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		\$ 45,620.57	\$ 633.88
Utilidad Neta		<u>\$ 386,005.08</u>	<u>\$ 381,616.69</u>
Utilidades retenidas al principio del año		\$ 525,512.97	\$ 406,054.54
Dividendos decretados		\$ 300,000.00	\$ 225,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		<u>\$ 225,512.97</u>	<u>\$ 181,054.54</u>
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de Intereses e Impuestos		\$ 0.392815	\$ 0.411716
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.261834	\$ 0.293064
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.296927	\$ 0.293551
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 187,071.36	\$ 8,078.36	\$ 72,097.99	\$ 333,956.55	\$ 1,801,204.26
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021	-	-	-	-	\$ 333,956.55	\$ (333,956.55)	\$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022	\$ 100,000.00	-	-	-	\$ (100,000.00)	-	\$ -
Decreto de dividendos 03/12/2022	-	-	-	-	\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022	-	-	-	\$ 2,029.50	-	-	\$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022	-	-	\$ 37,158.26	-	-	-	\$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022	-	-	-	-	-	\$ 344,458.43	\$ 344,458.43
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	\$ 1,300,000.00	\$ -	\$ 224,229.62	\$ 10,107.86	\$ 181,054.54	\$ 344,458.43	\$ 2,059,850.45
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022	-	-	-	-	\$ 344,458.43	\$ (344,458.43)	\$ -
Decreto de dividendos 09/02/2023	-	-	-	\$ (10,107.86)	\$ (300,000.00)	-	\$ (300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023	-	-	-	-	-	-	\$ (10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023	-	-	\$ 35,770.38	-	-	-	\$ 35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023	-	-	-	-	-	\$ 350,234.70	\$ 350,234.70
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	\$ 1,300,000.00	\$ -	\$ 260,000.00	\$ -	\$ 225,512.97	\$ 350,234.70	\$ 2,135,747.67

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es por \$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.	\$	121,484.49	\$ 115,957.79
Entrada por servicios.	\$	1,420,353.42	\$ 961,337.87
Otras entradas relativas a operación.	\$	45,620.57	\$ 633.88
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.	\$	(20,244.19)	\$ (5,032.10)
Pagos por costos de servicios.	\$	(43,536.25)	\$ (111,888.75)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.	\$	(527,815.25)	\$ (455,877.30)
Pago de proveedores.	\$	(234,019.70)	\$ (243,579.04)
Pago de impuestos y contribuciones.	\$	(164,346.10)	\$ (174,113.92)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.	\$	1,273.94	\$ (143,019.14)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.	\$	(299,136.16)	\$ (35,979.31)
Otros egresos relativos a inversión.	\$	(666.70)	\$ (2,612.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.	\$	(20,911.72)	\$ 241,084.93
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.	\$	-	\$ 100,000.00
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.	\$	(300,000.00)	\$ (225,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			
	\$	(21,943.65)	\$ 21,912.21
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	\$	153,100.46	\$ 131,188.25
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	\$ 131,156.81	\$ 153,100.46
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.	\$	386,005.08	\$ 381,616.69
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.	\$	36,903.98	\$ 20,684.38
Revaluación de Inversiones	\$	-	\$ 10,107.86
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.	\$	171,762.08	\$ (317,277.30)
Cuentas y documentos por pagar.	\$	(6,807.74)	\$ (3,965.16)
Gastos pagados por anticipado.	\$	6,980.22	\$ (27.64)
Otros activos.	\$	1,036.06	\$ (1,665.50)
Impuesto y contribuciones por pagar.	\$	1,617.31	\$ (2,034.90)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
	\$	597,496.99	\$ 87,438.43

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros.



NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 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 autoriza 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 según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser

confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se clasifican en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generen esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.



Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años



Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros
La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera
La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados 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. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ₡8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal
La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el Ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 30,906.81	\$ 52,850.46
Depósitos a plazo	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 131,156.81	\$ 153,100.46

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2023 se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US\$1,897,377.32. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones financieras disponibles para la venta eran por US\$1,908,759.12.

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguientes:

	2023	2022
Fondos de Titularización	\$ 76,733.95	\$ 45,684.88
Casas Corredoras de Bolsa	\$ 0.00	\$ 0.48
Otras cuentas por cobrar	\$ 103,125.00	\$ 305,935.67
Total cuentas y documentos por cobrar	\$ 179,858.95	\$ 351,621.03

NOTA 9 – INMUEBLES Y MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

Descripción	2023			2022		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes inmuebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes inmuebles neto
Instalaciones	\$275,730.71	\$ (10,225.03)	\$ 265,505.68	\$ 0.00	\$ (0.00)	\$ 0.00
Total bienes inmuebles	\$275,730.71	\$ (10,225.03)	\$ 265,505.68	\$ 0.00	\$ (0.00)	\$ 0.00

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2023			2022		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$155,828.05	\$ (133,238.22)	\$ 22,589.83	\$145,818.28	\$ (112,777.80)	\$ 33,040.48
Otros bienes de uso diverso	\$ 14,776.92	\$ (4,448.26)	\$ 10,328.66	\$ 1,381.24	\$ (1,342.78)	\$ 38.46
Total bienes muebles	\$170,604.97	\$ (133,686.48)	\$ 32,918.49	\$147,199.52	\$ (114,120.58)	\$ 33,078.94

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

Descripción	2023			2022		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Mejoras neto
Mejoras en instalaciones	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 39,571.34	\$ (39,571.34)	\$ 0.00
Mejoras en otros activos	\$ 5,201.28	\$ (1,339.93)	\$ 3,861.35	\$ 5,201.28	\$ (39.73)	\$ 5,161.55
Total mejoras	\$ 5,201.28	\$ (1,339.93)	\$ 3,861.35	\$ 44,772.62	\$ (39,611.07)	\$ 5,161.55

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2023			2022		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 14,578.61	\$ (13,995.19)	\$ 583.42	\$ 13,911.91	\$ (13,193.70)	\$ 718.21
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00
Sitios web	\$ 4,729.23	\$ (3,717.89)	\$ 1,011.34	\$ 4,729.23	\$ (2,706.53)	\$ 2,022.70
Otros intangibles	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00
Total activos intangibles	\$ 49,158.04	\$ (47,563.28)	\$ 1,594.76	\$ 48,491.34	\$ (45,750.43)	\$ 2,740.91

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Provisiones por pagar de empleados	\$ 22,438.35	\$ 18,868.93
Retenciones por pagar	\$ 3,012.54	\$ 2,472.63
Impuestos retenidos	\$ 11,965.97	\$ 21,097.97
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,818.49	\$ 2,029.78
Provisiones por pagar	\$ 4,367.51	\$ 5,778.64
Acreedores varios	\$ 27.50	\$ 190.15
Total Cuentas por Pagar	\$ 43,630.36	\$ 50,438.10

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$600.18. Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$556.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Pago a cuenta	\$ 1,930.08	\$ 1,665.54
IVA por pagar	\$ 0.00	\$ 117.80
Impuesto sobre la renta	\$ 150,074.17	\$ 148,603.60
Total impuestos por pagar	\$ 152,004.25	\$ 150,386.94

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Capital Social asciende a \$1,300,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	\$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
Total	1,300,000	\$ 1,300,000.00	100.0000%

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 9 de febrero de 2023 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 01/2023 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2021 y 2022.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US\$225,512.97. Al 31 de diciembre de 2022 los resultados acumulados ascendían a US\$181,054.54.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción asciende a US\$0.269411. Al 31 de diciembre de 2022 la ganancia por acción generada era de US\$0.264968.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US\$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; 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 S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Montó del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Montó del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTIME01 suscrito el 25 de abril de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTIME01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-22/2023 del 19 de mayo de 2023.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, 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-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Montó de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, 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-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión No. 113 del 07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Financiero en sesión No. CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, 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 No. EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza 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.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, 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, Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores a 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.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US\$10,000,000.00, haciendo un total de US\$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US\$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

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 20 títulos de participación.

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, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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.

Serie B

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

Serie B2

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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.

Serie C

Monto de la serie: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie D

Monto de la serie: US\$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie E

Monto de la serie: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie F

Monto de la serie: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie G

Monto de la serie: US\$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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.

Serie H

Monto de la serie: US\$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US\$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US\$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

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 US\$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 Pública Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las características de la emisión son las siguientes:

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 de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión, 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizó la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US\$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de US\$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido 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.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.

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. 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US\$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00

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 80 títulos de participación.

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, 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.

Serie B

Monto de la serie: US\$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US\$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US\$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067 días.

Serie C3

Monto de la serie: US\$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US\$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US\$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US\$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US\$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C8

Monto de la serie: US\$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US\$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, 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-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América.

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

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 de los Originadores; y de la Titularizadora.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes 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.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, 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. 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US\$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US\$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Al 31 de diciembre de 2023 se notificó a Ricorp Titularizadora, S.A. por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación al asiento registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US\$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021 de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, 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-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US\$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US\$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, 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-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01 mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I) Definiciones, 26) Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la cláusula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

US\$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US\$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US\$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD\$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

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 de los Originadores y de la Titularizadora.

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, 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 tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US\$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD\$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

En sesión del 20 de abril de 2023 acta número JD-05/2023 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTRTCIF01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 28 de abril de 2023 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCIF01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCIF01 suscrito el 24 de agosto de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCIF01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-42/2023 del 13 de septiembre de 2023.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US\$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FRTCCSV02".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$28,000,000.00.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US\$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US\$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US\$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interés se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US\$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US\$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: US\$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: US\$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US\$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTRTLG".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

Redención de los valores: A partir del octavo año, siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, 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. 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US\$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US\$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US\$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US\$1,000.00



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2023	2022
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 0.00	\$ 6,020.84
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 0.00	\$ 7,023.29
Otras Garantías otorgadas	\$73,400.89	\$ 0.00
Total garantías otorgadas	\$73,400.89	\$13,044.13

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. 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 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vиейtez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

José Miguel Carbonell Belismelis
Juan Alberto Valiente Alvarez
Enrique Oñate Muyschondt
Miguel Ángel Simán Dada
Guillermo Miguel Saca Silhy
Carlos Alberto Zaldivar Molina
Santiago Andrés Simán Miguel



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S. A.

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2022, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve 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 de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

Notas	2022	2021
Activo		
Activo Corriente		
Efectivo y sus Equivalentes	6 \$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6 \$ 152,850.46	\$ 130,938.25
Inversiones Financieras	7 \$ 1,908,759.12	\$ 1,773,818.34
Cuentas y Documentos por Cobrar	8 \$ 351,621.03	\$ 34,343.73
Rendimientos por Cobrar	\$ 2,300.17	\$ 3,039.62
Impuestos	\$ 34,809.88	\$ 32,404.93
Gastos Pagados por Anticipado	\$ 10,188.36	\$ 10,160.72
	\$ 2,460,779.02	\$ 1,984,955.59
Activo No Corriente		
Muebles	9 \$ 33,078.94	\$ 22,217.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9 \$ 5,161.55	\$ -
Activos Intangibles	11 \$ 2,740.91	\$ 856.75
	\$ 40,981.40	\$ 23,073.77
Total Activo	\$ 2,501,760.42	\$ 2,008,029.36
Pasivo		
Pasivo Corriente		
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo	\$ 18,984.70	\$ -
Cuentas por Pagar	12 \$ 50,438.10	\$ 54,403.26
Impuestos por Pagar	13 \$ 150,386.94	\$ 152,421.84
	\$ 219,809.74	\$ 206,825.10
Pasivo No Corriente		
Prestamos Bancarios de Largo Plazo	\$ 222,100.23	\$ -
	\$ 222,100.23	\$ -
Total Pasivo	\$ 441,909.97	\$ 206,825.10
Patrimonio		
Capital		
Capital Social	16 \$ 1,300,000.00	\$ 1,200,000.00
Reservas de Capital		
Reservas de Capital	\$ 224,229.62	\$ 187,071.36
Revaluaciones		
Revaluaciones de Inversiones	\$ 10,107.86	\$ 8,078.36
Resultados		
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17 \$ 181,054.54	\$ 72,097.99
Resultados del presente periodo	\$ 344,458.43	\$ 333,956.55
	\$ 525,512.97	\$ 406,054.54
Total Patrimonio	\$ 2,059,850.45	\$ 1,801,204.26
Total Pasivo Patrimonio	\$ 2,501,760.42	\$ 2,008,029.36
Contingentes de compromisos y de control propias		
Cuentas contingentes de compromiso deudoras		
Garantías otorgadas	\$ 13,044.13	\$ 39,260.09
Otras contingencias y compromisos	\$ 198,404,456.23	\$ 185,435,220.80
Total	\$ 198,417,500.36	\$ 185,474,480.89
Contingentes de compromiso y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos		
Responsabilidad por garantías otorgadas	\$ 13,044.13	\$ 39,260.09
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	\$ 198,404,456.23	\$ 185,435,220.80
Total	\$ 198,417,500.36	\$ 185,474,480.89

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

Evalué la adecuación de las Políticas Contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción No. 113
CPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

San Salvador, 30 de Enero del 2023

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN
No. 113
CPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos	\$	1,252,615.17	\$ 1,339,759.52
Ingresos Diversos	\$	26,000.00	\$ 8,291.17
	\$	1,278,615.17	\$ 1,348,050.69
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$	111,888.75	\$ 187,228.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$	715,922.01	\$ 683,604.59
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$	20,684.38	\$ 33,709.48
	\$	848,495.14	\$ 904,542.42
Resultado de Operación	\$	430,120.03	\$ 443,508.27
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras	\$	105,110.48	\$ 77,486.04
Utilidad antes de intereses e impuestos	\$	535,230.51	\$ 520,994.31
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta	\$	149,215.60	\$ 147,362.96
Utilidad ordinaria después de impuestos	\$	386,014.91	\$ 373,631.35
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias	\$	2,196.65	\$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	\$	1,479.45	\$ -
Otros gastos financieros	\$	1,356.00	\$ -
	\$	5,032.10	\$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias	\$	380,982.81	\$ 370,184.90
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios	\$	633.88	\$ -
Utilidad Neta	\$	381,616.69	\$ 370,184.90
Utilidades retenidas al principio del año	\$	406,054.54	\$ 322,097.99
Dividendos decretados	\$	225,000.00	\$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año	\$	181,054.54	\$ 72,097.99
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos	\$	0.411736	\$ 0.434162
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	\$	0.293064	\$ 0.308487
Utilidad después de partidas extraordinarias	\$	0.293551	\$ 0.308487
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2020		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 150,843.01	\$ 7,217.55	\$ 275,563.93	\$ 46,534.06	\$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-	-	-	\$ 46,534.06	\$ (46,534.06)	\$ -
Decreto de dividendos 13/02/2021		-	-	-	-	\$ (250,000.00)	-	\$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2021		-	-	-	\$ 860.81	-	-	\$ 860.81
Reserva Legal al 31/12/2021		-	-	\$ 36,228.35	-	-	-	\$ 36,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-	-	\$ 333,956.55	\$ -	\$ 333,956.55
Saldo al 31 de Diciembre de 2021		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 187,071.36	\$ 8,078.36	\$ 72,097.99	\$ 333,956.55	\$ 1,801,204.26
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021		-	-	-	-	\$ 333,956.55	\$ (333,956.55)	\$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022		\$ 100,000.00	-	-	-	\$ (100,000.00)	-	\$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022		-	-	-	-	\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022		-	-	-	\$ 2,029.50	-	-	\$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022		-	-	\$ 37,158.26	-	-	-	\$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022		-	-	-	-	-	\$ 344,458.43	\$ 344,458.43
Saldo al 31 de Diciembre de 2022		\$ 1,300,000.00	\$ -	\$ 224,229.62	\$ 10,107.86	\$ 181,054.54	\$ 344,458.43	\$ 2,059,850.45

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 y al 31 de diciembre de 2021 por 1,200,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal es por \$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

Notas	2022	2021
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Entrada por operaciones de inversión propia.	\$ 115,957.79	\$ 84,002.80
Entrada por servicios.	\$ 961,337.87	\$ 1,471,583.12
Otras entradas relativas a operación.	\$ 633.88	\$ -
MENOS:		
Pagos por compra de inversión propia.	\$ (5,032.10)	\$ (3,446.45)
Pagos por costos de servicios.	\$ (111,888.75)	\$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.	\$ (455,877.30)	\$ (381,368.37)
Pago de proveedores.	\$ (243,579.04)	\$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.	\$ (174,113.92)	\$ (38,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.	\$ 87,438.43	\$ 677,198.72
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Entradas por venta de inversiones financieras.	\$ (143,019.14)	\$ (323,006.03)
MENOS:		
Pagos por compra de Inmuebles y equipo.	\$ (35,979.31)	\$ (4,066.80)
Otros egresos relativos a inversión.	\$ (2,612.70)	\$ (932.25)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.	\$ (181,611.15)	\$ (328,005.08)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.	\$ 241,084.93	\$ -
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.	\$ 100,000.00	\$ -
MENOS:		
Pago de dividendos y otras distribuciones.	\$ (225,000.00)	\$ (250,000.00)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.	\$ 116,084.93	\$ (250,000.00)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.	\$ 21,912.21	\$ 99,193.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	\$ 131,188.25	\$ 31,994.61
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	\$ 153,100.46	\$ 131,188.25
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.	\$ 381,616.69	\$ 370,184.90
MAS:		
Ajuste al resultado del ejercicio.		
Depreciación y amortización del período.	\$ 20,684.38	\$ 33,709.48
Revaluación de Inversiones	\$ 10,107.86	\$ 8,078.36
MENOS:		
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:		
Cuentas y documentos por cobrar.	\$ (317,277.30)	\$ 123,532.43
Cuentas y documentos por pagar.	\$ (3,965.16)	\$ 20,419.37
Gastos pagados por anticipado.	\$ (27.64)	\$ 2,585.29
Otros activos.	\$ (1,665.50)	\$ (11,259.34)
Impuesto y contribuciones por pagar.	\$ (2,034.90)	\$ 129,948.23
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.	\$ 87,438.43	\$ 677,198.72

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores y Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 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 autoriza 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 según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

En fecha 20 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, por medio de su Comité de Normas en sesión No. CN-17/2021, modificaciones al Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos RCTG-6/2008, dichos cambios entraron en vigencia a partir del 6 de enero de 2022, los principales cambios son los siguientes:

Cambios en la denominación de sub cuentas y cuentas de detalle en las disposiciones generales, catálogo de cuentas y manual de aplicación; cambio de plazo para remisión de aprobación de Estados Financieros anuales, cambio en formato y medio de remisión de información electrónica a la Superintendencia del Sistema Financiero, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambios en descripción de sub cuentas y sub sub-cuentas, adición de subcuenta de orden denominada responsabilidad por otras contingencias y compromisos, incorporación de capítulo V referente a sanciones y aspectos no previstos.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bórsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son las siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativo. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero

operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arrendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados 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. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ₡8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el monto

máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas

de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	2022	2021
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 52,850.46	\$ 30,938.25
Depósitos a plazo	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 153,100.46	\$ 131,188.25

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2022	2021
Inversiones conservadas para negociación	\$ 0.00	\$ 7,500.00
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,908,759.12	\$ 1,766,318.34
Total inversiones financieras	\$ 1,908,759.12	\$ 1,773,818.34

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

	2022	2021
Fondos de Titularización	\$ 45,684.88	\$ 34,343.73
Casas Corredoras de Bolsa	\$ 0.48	\$ 0.00
Otras cuentas por cobrar	\$ 305,935.67	\$ 0.00
Total cuentas y documentos por cobrar	\$ 351,621.03	\$ 34,343.73

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 9- MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2022			2021		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$145,818.28	\$ (112,777.80)	\$ 33,040.48	\$134,508.60	\$ (113,279.30)	\$ 21,229.30
Otros bienes de uso diverso	\$ 1,381.24	\$ (1,342.78)	\$ 38.46	\$ 3,039.08	\$ (2,051.36)	\$ 987.72
Total bienes muebles	\$147,199.52	\$ (114,120.58)	\$ 33,078.94	\$137,547.68	\$ (115,330.66)	\$ 22,217.02

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

Descripción	2021			2021		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mejoras en instalaciones	\$ 39,571.34	\$ (39,571.34)	\$ 0.00	\$ 39,571.34	\$ (39,571.34)	\$ 0.00
Mejoras en otros activos	\$ 5,201.28	\$ (39.73)	\$ 5,161.55	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00
Total mejoras	\$ 44,772.62	\$ (39,611.07)	\$ 5,161.55	\$ 41,064.09	\$ (41,064.09)	\$ 0.00

NOTA 10 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2022			2021		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 13,911.91	\$ (13,193.70)	\$ 718.21	\$ 13,321.91	\$ (12,465.16)	\$ 856.75
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00
Sitios web	\$ 4,729.23	\$ (2,706.53)	\$ 2,022.70	\$ 2,706.53	\$ (2,706.53)	\$ 0.00
Otros intangibles	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00
Total activos intangibles	\$ 48,491.34	\$ (45,750.43)	\$ 2,740.91	\$ 45,878.64	\$ (45,021.89)	\$ 856.75



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Provisiones por pagar de empleados	\$ 18,868.93	\$ 17,230.68
Retenciones por pagar	\$ 2,472.63	\$ 2,157.96
Impuestos retenidos	\$ 21,097.97	\$ 31,859.88
Cuentas por pagar por servicios	\$ 2,029.78	\$ 239.32
Provisiones por pagar	\$ 5,778.64	\$ 2,898.47
Acreedores varios	\$ 190.15	\$ 16.95
Total Cuentas por pagar	\$ 50,438.10	\$ 54,403.26

NOTA 13 - IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$721.28. Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$1,168.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Pago a cuenta	\$ 1,665.54	\$ 5,766.31
IVA por pagar	\$ 117.80	\$ 0.00
Impuesto sobre la renta	\$ 148,603.60	\$ 146,655.53
Total impuestos por pagar	\$ 150,386.94	\$ 152,421.84

NOTA 14 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 - PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 - PATRIMONIO

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2022 celebrada el 10 de febrero de 2022 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US\$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US\$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US\$1,200,000.00 a US\$1,300,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2022, celebrada el 10 de junio de 2022.

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., ha incorporado integralmente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima séptima.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

denominada suscripción y pago del capital social, establece que el Capital Social es de US\$1,300,000.00, totalmente suscrito y pagado, representado y dividido en 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada acción. Dicha modificación al Pacto Social se ha inscrito en el Registro de Comercio al número 10 del libro 4596, folios del 36 al 55 del Registro de Sociedades con fecha 08/07/2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a \$1,300,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	\$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
Total	1,300,000	\$ 1,300,000.00	100.0000%

Al 31 de diciembre de 2021 el Capital Social de la sociedad era US\$1,200,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
Total	1,200,000	\$ 1,200,000.00	100.0000%

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 y 1,199,999, respectivamente; acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 1 de diciembre de 2022 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 02/2022 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2021.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 ascienden a US\$181,054.54. Al 31 de diciembre de 2021 los resultados acumulados ascendían a US\$72,097.99.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por acción asciende a US\$0.264968. Al 31 de diciembre de 2021 la ganancia por acción generada era de US\$0.278297.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US\$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.



Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; 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 S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

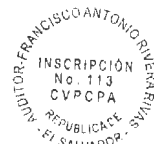
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.



Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización se encuentra en proceso de cancelación.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, 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-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

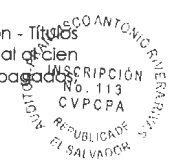
Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 1 de febrero de 2022 acta número JD-03/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCCSV01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 24 de febrero de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCCSV01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCCSV01 suscrito el 9 de mayo de 2022 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCCSV01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2022 del 27 de mayo de 2022.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, 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-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

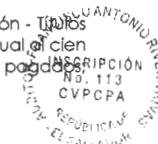
Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, 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-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de Titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza 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.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, 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.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US\$10,000,000.00, haciendo un total de US\$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018.



21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US\$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

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 20 títulos de participación.

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, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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.

Serie B

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.



La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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.

Serie B2

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: Jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: Jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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.

Serie C

Monto de la serie: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie D

Monto de la serie: US\$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie E

Monto de la serie: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie F

Monto de la serie: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

Serie G

Monto de la serie: US\$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

Serie H

Monto de la serie: US\$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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.

Emisión de valores de Titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

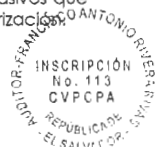
Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 2

Monto del tramo: US\$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US\$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los



Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US\$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de Interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

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 US\$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, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

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 de Inmuebles.



Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

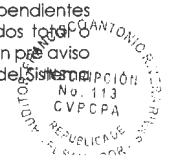
En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizó la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US\$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US\$100.00 y múltiplos de contratación de US\$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.

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



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US\$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00

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 80 títulos de participación.

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, 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.

Serie B

Monto de la serie: US\$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

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 fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US\$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US\$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067 días.

Serie C3

Monto de la serie: US\$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US\$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US\$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.



Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US\$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US\$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C8

Monto de la serie: US\$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US\$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US\$60,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de

fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, 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 Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América.

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

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 de los Originadores y de la Titularizadora.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes 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.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, hasta el

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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. 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.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US\$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US\$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US\$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021 de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentado la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US\$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.



Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de Titularización - Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US\$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, 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-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01 mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I) Definiciones, 26) Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la cláusula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta US\$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US\$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US\$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titulizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD\$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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, estando los títulos dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

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 de los Originadores y de la Titularizadora.

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, 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 tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US\$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD\$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.



Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US\$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRCCSV02".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$28,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US\$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:



Tramo A

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US\$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

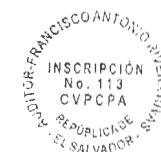
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US\$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interés se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviatura es VTRTCCSO01.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US\$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US\$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

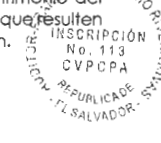
Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo B

Monto del tramo: US\$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: US\$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole BIU Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIU Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2022	2021
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 6,020.84	\$32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 7,023.29	\$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	\$13,044.13	\$39,260.09

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Victor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Bargo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

José Miguel Carbonell Belismelís
Juan Alberto Valiente Alvarez
Enrique Oñate Muyschondt
Miguel Ángel Simán Dada
Guillermo Miguel Saca Silhy
Carlos Alberto Zaldivar Molina
Santiago Andrés Simán Miguel



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

Miguel Ángel Siman Dada
Vacante
Enrique Oñate Muyshondt
José Miguel Carbonell Belismells
Juan Alberto Valiente Alvarez
Carlos Alberto Zaldívar Molina
Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



Anexo 6:
**Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de
proyección**

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (FTIRTPLI) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, FTIRTPLI. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo.

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) Los alquileres de los espacios para almacenaje en las bodegas (naves industriales);
- (2) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas a los inquilinos de los espacios para cubrir los gastos operativos del proyecto;
- (3) Los ingresos provenientes de la venta de la totalidad de los espacios de almacenaje destinados a la venta (Ofibodegas), y sus respectivos parqueos.

En su primera etapa, el complejo constará de naves industriales y Ofibodegas. Con respecto a las naves industriales se construirán 2 naves de gran tamaño; mientras que para las Ofibodegas se construirán 32 unidades de menor tamaño.

Las 32 unidades para la venta están repartidas en tres tipologías diferentes, en función del área de cada una: la Tipología 1, con un área estimada de 620 m²; la Tipología 2, con un área estimada de 595 m²; la Tipología 3, con un área estimada de 468 m². Adicionalmente, se considera la venta de parqueos (38) con un área total de 483.67 m². A continuación se presenta el consolidado de áreas por Tipología:

TIPO	Área Promedio	# Unidades	Área Total
1	620.10	30	18,603.00
2	595.10	1	595.10
3	467.54	1	467.54
TOTAL (sin parqueos)	-	32	19,665.64
Parqueos	12.73	38	483.67
TOTAL (con parqueos)	-	70	20,149.31

Los precios de las Ofibodegas se establecen por metro cuadrado, según la siguiente tabla:

TIPO	Precio m2	Precio promedio por Unidad
1	\$1,075	\$666,608
2	\$1,075	\$639,733
3	\$1,075	\$502,606
Parqueos	\$393	\$5,000

Al multiplicarse los precios por los metros cuadrados de cada tipo de Ofibodega y sus parqueos, se obtienen ingresos por un total de \$21,330,563.

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) **Costos de las Ofibodegas vendidas:** el costo de venta se genera una vez se reconoce el ingreso por venta de cada unidad de almacenaje. El costo de venta total, correspondiente a los elementos que componen el activo fijo, asciende a \$18,103,699.93:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	\$2,286,202.84
Permisos	\$298,788.33
Diseños y planos	\$53,817.83
Construcción	\$14,699,780.93
Gasto Financiero Capitalizable	\$765,110.00
TOTAL	\$18,103,699.93

Como detallado en la tabla anterior, el valor del costo de venta de las Ofibodegas considera los siguientes elementos: el valor del terreno; planos permisos, y diseños del proyecto; presupuesto de construcción; gasto financiero proveniente del préstamo bancario capitalizado durante el periodo de construcción;

- (2) **Los gastos operativos del Parque Logístico:** Estos gastos incluyen los servicios básicos que se proveen en la administración del inmueble como seguridad, limpieza, servicios públicos de agua y electricidad, mantenimiento, y otros gastos que serán cubiertos por la cuota de mantenimiento mensual (CAM) que pagarán los inquilinos y que se estiman en \$0.70 mensuales por metro cuadrado.
- (3) **Gastos administrativos:** dentro de los cuales se consideran gastos de personal administrativo y de la contratación del seguro del inmueble.
- (4) **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización:** Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del mismo, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, la calificación de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de los Estados Financieros, gastos de papelería del Fondo de Titularización, entre otros;
- (5) **Gastos Financieros del préstamo bancario:** Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el Fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

- (1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por la institución financiera, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva, y en las etapas de venta y operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;
- (2) Las inversiones en Inmuebles, dentro de la cual se hace la distinción en función del uso de cada área: i) para la venta, ii) para la renta, y iii) área por desarrollar. Por lo tanto, en las tres cuentas se capitalizarán los siguientes elementos: el valor del inmueble (terreno) adquirido, el valor de los planos, diseños, y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción;
- (3) Se estima que el proyecto tenga una necesidad de Inversión de Capital (CAPEX) equivalente a un 3% de los ingresos por arrendamiento. Dicha inversión empieza en el sexto año del Fondo, la cual se capitaliza dentro de una cuenta del activo.

Del lado del Pasivo se registran:

- (1) Los préstamos de la institución bancaria;
- (2) Las cuentas por pagar de la construcción y/u operativas;
- (3) El pasivo incluirá la cuenta de ingresos diferidos, la cual contendrá pagos anticipados realizados por los potenciales compradores en concepto de reserva y primas por la compra de las Ofibodegas. Una vez entregados los inmuebles, los depósitos dejarán de ser un pasivo y como contrapartida el Fondo verá reducida la inversión en inmuebles, en la cuenta de desarrollo de Ofibodegas, por el lado del activo. Se ha considerado la preventa de todas las unidades del proyecto, correspondiente a 32 unidades y 38 parqueos. Inicialmente, los compradores pueden reservar una Ofibodega aportando el 5% de su valor de venta. Dicha reserva será completada con los pagos mensuales en concepto de prima durante el periodo constructivo, las cuales representan un 18% del valor de venta. Como resultado, los elementos que componen los ingresos diferidos suman el 23% del valor de venta de las unidades. Por lo tanto, el flujo de preventa asciende \$4,906,029. No omitimos mencionar que, en el caso del proyecto Parque Logístico Integración, el monto total registrado en esta cuenta anteriormente mencionado (Ingresos Diferidos) no coincide con los flujos internos detallados en la estructura financiera del modelo, siendo este mayor dado que se ha optado por tener menor dependencia de dichos flujos para el proceso constructivo; y

- (4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los Títulos de Participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo de fuentes operacionales proviene inicialmente de los ingresos diferidos en razón de las preventas, las cuales se revierten a medida se obtienen los ingresos operativos generados por la venta de las Ofibodegas. Adicionalmente, con el inicio de operaciones, provienen del pago de alquileres de las naves industriales. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales, administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, el gasto financiero proveniente de los financiamientos bancarios (periodo operativo), del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir el inmueble.

El flujo de inversión proviene de la variación en las cuentas de inversión en inmuebles (venta, renta y por desarrollar), las cuales incluyen los respectivos costos del financiamiento durante el periodo constructivo.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos las amortizaciones de capital de dichos préstamos y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Parque Logístico Integración

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Resultados											
INGRESOS											
Ingresos por Arrendamientos	\$0	\$0	\$965,277	\$984,583	\$1,004,274	\$1,024,360	\$1,044,847	\$1,065,744	\$1,087,059	\$1,108,800	\$1,130,976
Ingresos CAM	\$0	\$0	\$265,294	\$270,600	\$276,012	\$281,532	\$287,163	\$292,906	\$298,764	\$304,740	\$310,834
Ingresos por Venta	\$0	\$0	\$21,330,563	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$0	\$22,561,134	\$1,255,183	\$1,280,286	\$1,305,892	\$1,332,010	\$1,358,650	\$1,385,823	\$1,413,539	\$1,441,810
GASTOS											
Gastos de Comercialización - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	(\$98,440)	(\$19,969)	(\$20,368)	(\$20,776)	(\$21,191)	(\$21,615)	(\$22,047)	(\$22,488)	(\$22,938)
Gastos Operativos - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	(\$188,811)	(\$192,588)	(\$196,439)	(\$200,368)	(\$204,376)	(\$208,463)	(\$212,632)	(\$216,885)	(\$221,223)
Gastos de Administración - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	(\$93,688)	(\$94,749)	(\$95,832)	(\$96,937)	(\$98,064)	(\$99,213)	(\$100,385)	(\$101,581)	(\$102,801)
Costo de Venta	\$0	\$0	(\$18,103,700)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos de Comercialización - Área de Venta	\$0	\$0	(\$337,450)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	\$0	(\$94,299)	(\$88,480)	(\$88,735)	(\$88,732)	(\$89,233)	(\$89,250)	(\$90,955)	(\$93,162)	(\$96,038)
Gastos Financieros Préstamo - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	(\$544,089)	(\$525,356)	(\$498,696)	(\$469,853)	(\$438,646)	(\$404,883)	(\$368,355)	(\$328,833)	(\$286,074)
Gastos Financieros Préstamo - Área de Venta	\$0	\$0	(\$247,568)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	\$0	\$0	(\$19,708,045)	(\$921,141)	(\$900,071)	(\$876,666)	(\$851,510)	(\$823,424)	(\$794,374)	(\$762,949)	(\$729,073)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$0	\$0	\$2,853,089	\$334,041	\$380,215	\$429,226	\$480,500	\$535,226	\$591,449	\$650,590	\$712,737

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Estado de Resultados										
INGRESOS										
Ingresos por Arrendamientos	\$1,153,595	\$1,176,667	\$1,200,201	\$1,224,205	\$1,248,689	\$1,273,663	\$1,299,136	\$1,325,118	\$1,351,621	\$1,378,653
Ingresos CAM	\$317,051	\$323,392	\$329,860	\$336,457	\$343,186	\$350,050	\$357,051	\$364,192	\$371,476	\$378,905
Ingresos por Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$1,470,646	\$1,500,059	\$1,530,061	\$1,560,662	\$1,591,875	\$1,623,713	\$1,656,187	\$1,689,311	\$1,723,097	\$1,757,559
GASTOS										
Gastos de Comercialización - Área de Arrendamiento	(\$23,397)	(\$23,865)	(\$24,342)	(\$24,829)	(\$25,325)	(\$25,832)	(\$26,348)	(\$26,875)	(\$27,413)	(\$27,961)
Gastos Operativos - Área de Arrendamiento	(\$225,647)	(\$230,160)	(\$234,763)	(\$239,459)	(\$244,248)	(\$249,133)	(\$254,115)	(\$259,198)	(\$264,382)	(\$269,669)
Gastos de Administración - Área de Arrendamiento	(\$104,045)	(\$105,314)	(\$106,608)	(\$107,928)	(\$109,275)	(\$110,648)	(\$112,049)	(\$113,478)	(\$114,936)	(\$116,422)
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos de Comercialización - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	(\$98,598)	(\$101,854)	(\$104,824)	(\$108,524)	(\$111,936)	(\$114,525)	(\$114,752)	(\$115,478)	(\$115,709)	(\$116,445)
Gastos Financieros Préstamo - Área de Arrendamiento	(\$239,811)	(\$189,759)	(\$135,606)	(\$77,017)	(\$16,441)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	(\$691,497)	(\$650,951)	(\$606,143)	(\$557,756)	(\$507,225)	(\$500,137)	(\$507,265)	(\$515,029)	(\$522,440)	(\$530,497)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$779,149	\$849,108	\$923,918	\$1,002,905	\$1,084,650	\$1,123,575	\$1,148,922	\$1,174,281	\$1,200,657	\$1,227,061

Año	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Estado de Resultados						
INGRESOS						
Ingresos por Arrendamientos	\$1,406,226	\$1,434,351	\$1,463,038	\$1,492,299	\$1,522,145	\$1,552,587
Ingresos CAM	\$386,484	\$394,213	\$402,097	\$410,139	\$418,342	\$426,709
Ingresos por Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$1,792,710	\$1,828,564	\$1,865,135	\$1,902,438	\$1,940,487	\$1,979,297
GASTOS						
Gastos de Comercialización - Área de Arrendamiento	(\$28,520)	(\$29,091)	(\$29,673)	(\$30,266)	(\$30,871)	(\$31,489)
Gastos Operativos - Área de Arrendamiento	(\$275,063)	(\$280,564)	(\$286,175)	(\$291,899)	(\$297,737)	(\$303,691)
Gastos de Administración - Área de Arrendamiento	(\$117,939)	(\$119,486)	(\$121,063)	(\$122,673)	(\$124,314)	(\$125,988)
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos de Comercialización - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	(\$116,685)	(\$116,931)	(\$117,181)	(\$117,436)	(\$117,696)	(\$78,174)
Gastos Financieros Préstamo - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	(\$538,207)	(\$546,071)	(\$554,092)	(\$562,273)	(\$570,618)	(\$539,342)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$1,254,503	\$1,282,493	\$1,311,044	\$1,340,165	\$1,369,869	\$1,439,954



Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Parque Logístico Integración

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balance General											
Activo											
Efectivo y Equivalentes	\$523,806	\$1,121,386	\$646,386	\$125,751	\$134,100	\$129,745	\$142,571	\$152,384	\$162,180	\$172,390	\$183,087
Área de Arrendamiento	\$5,905,834	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281
Área de Venta	\$6,564,707	\$18,103,700	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Área por desarrollarse	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938
Comisiones pagadas por anticipado	\$75,573	\$168,725	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$39,177	\$79,137	\$119,897	\$161,471	\$203,877	\$247,132
TOTAL ACTIVO	\$20,456,857	\$37,656,029	\$18,908,605	\$18,387,969	\$18,396,318	\$18,431,140	\$18,483,927	\$18,534,499	\$18,585,869	\$18,638,486	\$18,692,437
Pasivo											
Préstamo - Área de Arrendamiento	\$2,277,000	\$6,900,000	\$6,797,099	\$6,471,684	\$6,119,610	\$5,738,692	\$5,326,567	\$4,880,680	\$4,398,264	\$3,876,326	\$3,311,629
Préstamo - Área de Venta	\$4,020,000	\$12,000,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía de arrendamientos	\$0	\$0	\$80,440	\$82,049	\$83,690	\$85,363	\$87,071	\$88,812	\$90,588	\$92,400	\$94,248
Ingresos diferidos (primas Área de Venta)	\$770,857	\$4,906,029	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$0	\$0	\$819,066	\$622,236	\$981,019	\$1,395,085	\$1,858,289	\$2,353,007	\$2,885,017	\$3,457,760	\$4,074,559
TOTAL PASIVO	\$7,067,857	\$23,806,029	\$7,696,605	\$7,175,969	\$7,184,318	\$7,219,140	\$7,271,927	\$7,322,499	\$7,373,869	\$7,426,486	\$7,480,437
Patrimonio											
Títulos de Participación	\$13,389,000	\$13,850,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000
TOTAL PATRIMONIO	\$13,389,000	\$13,850,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$20,456,857	\$37,656,029	\$18,908,605	\$18,387,969	\$18,396,318	\$18,431,140	\$18,483,927	\$18,534,499	\$18,585,869	\$18,638,486	\$18,692,437
ACTIVO NETO	\$13,389,000	\$13,850,000	\$12,031,066	\$11,834,236	\$12,193,019	\$12,607,085	\$13,070,289	\$13,565,007	\$14,097,017	\$14,669,760	\$15,286,559

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Balance General										
Activo										
Efectivo y Equivalentes	\$194,301	\$206,069	\$218,429	\$231,421	\$457,820	\$467,759	\$474,401	\$481,176	\$488,086	\$495,134
Área de Arrendamiento	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281
Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Área por desarrollarse	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938	▼ \$7,386,938
Comisiones pagadas por anticipado	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$291,251	\$336,253	\$382,155	\$428,975	\$476,731	\$525,442	\$575,128	\$625,807	\$677,500	\$730,227
TOTAL ACTIVO	\$18,747,770	\$18,804,540	\$18,862,802	\$18,922,614	\$19,196,769	\$19,255,419	\$19,311,747	\$19,369,201	\$19,427,804	\$19,487,579
Pasivo										
Préstamo - Área de Arrendamiento	\$2,700,670	\$2,039,658	\$1,324,494	\$550,740	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía de arrendamientos	\$96,133	\$98,056	\$100,017	\$102,017	\$104,057	\$106,139	\$108,261	\$110,427	\$112,635	\$114,888
Ingresos diferidos (primas Área de Venta)	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0	▼ \$0
Cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$4,738,968	\$5,454,827	\$6,226,291	\$7,057,857	\$7,880,712	\$7,937,281	\$7,991,486	\$8,046,774	\$8,103,169	\$8,160,691
TOTAL PASIVO	\$7,535,770	\$7,592,540	\$7,650,802	\$7,710,614	\$7,984,769	\$8,043,419	\$8,099,747	\$8,157,201	\$8,215,804	\$8,275,579
Patrimonio										
Títulos de Participación	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000
TOTAL PATRIMONIO	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$18,747,770	\$18,804,540	\$18,862,802	\$18,922,614	\$19,196,769	\$19,255,419	\$19,311,747	\$19,369,201	\$19,427,804	\$19,487,579
ACTIVO NETO	\$15,950,968	\$16,666,827	\$17,438,291	\$18,269,857	\$19,092,712	\$19,149,281	\$19,203,486	\$19,258,774	\$19,315,169	\$19,372,691

Año Año calendario	21 2046	22 2047	23 2048	24 2049	25 2050	26 2051
Balance General						
Activo						
Efectivo y Equivalentes	\$502,323	\$509,656	\$517,136	\$524,765	\$532,546	\$562,184
Área de Arrendamiento	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281	\$10,875,281
Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Área por desarrollarse	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938	\$7,386,938
Comisiones pagadas por anticipado	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$784,008	\$838,865	\$894,819	\$951,892	\$1,010,107	\$1,069,486
TOTAL ACTIVO	\$19,548,549	\$19,610,739	\$19,674,173	\$19,738,875	\$19,804,872	\$19,893,888
Pasivo						
Préstamo - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía de arrendamientos	\$117,186	\$119,529	\$121,920	\$124,358	\$126,845	\$129,382
Ingresos diferidos (primas Área de Venta)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$8,219,364	\$8,279,210	\$8,340,253	\$8,402,517	\$8,466,026	\$8,552,505
TOTAL PASIVO	\$8,336,549	\$8,398,739	\$8,462,173	\$8,526,875	\$8,592,872	\$8,681,888
Patrimonio						
Títulos de Participación	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000
TOTAL PATRIMONIO	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000	\$11,212,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$19,548,549	\$19,610,739	\$19,674,173	\$19,738,875	\$19,804,872	\$19,893,888
ACTIVO NETO	\$19,431,364	\$19,491,210	\$19,552,253	\$19,614,517	\$19,678,026	\$19,764,505



Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora

Parque Logístico Integración

	Año calendario											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)												
Excedente del Ejercicio	\$0	\$0	\$0	\$2,853,089	\$334,041	\$380,215	\$429,226	\$480,500	\$535,226	\$591,449	\$650,590	\$712,737
Cambios en Depósitos en Garantía	\$0	\$0	\$0	\$80,440	\$1,609	\$1,641	\$1,674	\$1,707	\$1,741	\$1,776	\$1,812	\$1,848
Cambios en Ingresos diferidos (primas)	\$0	\$770,857	\$4,135,173	(\$4,906,029)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$0	\$695,284	\$4,042,021	(\$1,803,776)	\$335,650	\$381,856	\$430,900	\$482,207	\$536,967	\$593,225	\$652,402	\$714,585
Cambios en Inmuebles - Área de Arrendamiento	\$0	(\$5,905,834)	(\$4,969,447)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Área de Venta	\$0	(\$6,564,707)	(\$11,538,993)	\$18,103,700	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Área por desarrollar	\$0	(\$7,386,938)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en CAPEX	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$39,177)	(\$39,960)	(\$40,760)	(\$41,575)	(\$42,406)	(\$43,254)
Efectivo en Actividades de Inversión	\$0	(\$19,857,478)	(\$16,508,440)	\$18,103,700	\$0	\$0	(\$39,177)	(\$39,960)	(\$40,760)	(\$41,575)	(\$42,406)	(\$43,254)
Cambio en Préstamos de Bancos - Área de Arrendamiento	\$0	\$2,277,000	\$4,623,000	(\$102,901)	(\$325,415)	(\$352,074)	(\$380,918)	(\$412,124)	(\$445,887)	(\$482,416)	(\$521,938)	(\$564,697)
Cambio en Préstamos de Bancos - Área de Venta	\$0	\$4,020,000	\$7,980,000	(\$12,000,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Participaciones a valor nominal	\$0	\$13,389,000	\$461,000	(\$2,638,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Excedentes	\$0	\$0	\$0	(\$2,034,024)	(\$530,871)	(\$21,432)	(\$15,160)	(\$17,296)	(\$40,507)	(\$59,439)	(\$77,847)	(\$95,937)
Efectivo en Actividades Financieras	\$0	\$19,686,000	\$13,064,000	(\$16,774,925)	(\$856,286)	(\$373,507)	(\$396,078)	(\$429,420)	(\$486,394)	(\$541,855)	(\$599,785)	(\$660,634)
Variación en Efectivo	\$0	\$523,806	\$597,580	(\$475,000)	(\$520,636)	\$8,349	(\$4,355)	\$12,826	\$9,813	\$9,795	\$10,211	\$10,696
Efectivo al inicio	\$0	\$0	\$523,806	\$1,121,386	\$646,386	\$125,751	\$134,100	\$129,745	\$142,571	\$152,384	\$162,180	\$172,390
Efectivo al final	\$0	\$523,806	\$1,121,386	\$646,386	\$125,751	\$134,100	\$129,745	\$142,571	\$152,384	\$162,180	\$172,390	\$183,087

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)										
Excedente del Ejercicio	\$779,149	\$849,108	\$923,918	\$1,002,905	\$1,084,650	\$1,123,575	\$1,148,922	\$1,174,281	\$1,200,657	\$1,227,061
Cambios en Depósitos en Garantía	\$1,885	\$1,923	\$1,961	\$2,000	\$2,040	\$2,081	\$2,123	\$2,165	\$2,209	\$2,253
Cambios en Ingresos diferidos (primas)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$781,034	\$851,031	\$925,879	\$1,004,906	\$1,086,691	\$1,125,656	\$1,151,045	\$1,176,446	\$1,202,866	\$1,229,314
Cambios en Inmuebles - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Área por desarrollar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en CAPEX	(\$44,119)	(\$45,002)	(\$45,902)	(\$46,820)	(\$47,756)	(\$48,711)	(\$49,686)	(\$50,679)	(\$51,693)	(\$52,727)
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$44,119)	(\$45,002)	(\$45,902)	(\$46,820)	(\$47,756)	(\$48,711)	(\$49,686)	(\$50,679)	(\$51,693)	(\$52,727)
Cambio en Préstamos de Bancos - Área de Arrendamiento	(\$610,959)	(\$661,012)	(\$715,165)	(\$773,754)	(\$550,740)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en Préstamos de Bancos - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Participaciones a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Excedentes	(\$114,741)	(\$133,249)	(\$152,453)	(\$171,340)	(\$261,796)	(\$1,067,006)	(\$1,094,717)	(\$1,118,992)	(\$1,144,263)	(\$1,169,539)
Efectivo en Actividades Financieras	(\$725,700)	(\$794,261)	(\$867,617)	(\$945,094)	(\$812,535)	(\$1,067,006)	(\$1,094,717)	(\$1,118,992)	(\$1,144,263)	(\$1,169,539)
Variación en Efectivo	\$11,214	\$11,768	\$12,359	\$12,992	\$226,399	\$9,939	\$6,642	\$6,775	\$6,910	\$7,048
Efectivo al inicio	\$183,087	\$194,301	\$206,069	\$218,429	\$231,421	\$457,820	\$467,759	\$474,401	\$481,176	\$488,086
Efectivo al final	\$194,301	\$206,069	\$218,429	\$231,421	\$457,820	\$467,759	\$474,401	\$481,176	\$488,086	\$495,134

Año	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)						
Excedente del Ejercicio	\$1,254,503	\$1,282,493	\$1,311,044	\$1,340,165	\$1,369,869	\$1,439,954
Cambios en Depósitos en Garantía	\$2,298	\$2,344	\$2,391	\$2,438	\$2,487	\$2,537
Cambios en Ingresos diferidos (primas)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$1,256,801	\$1,284,837	\$1,313,434	\$1,342,603	\$1,372,356	\$1,442,491
Cambios en Inmuebles - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Área por desarrollar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en CAPEX	(\$53,781)	(\$54,857)	(\$55,954)	(\$57,073)	(\$58,215)	(\$59,379)
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$53,781)	(\$54,857)	(\$55,954)	(\$57,073)	(\$58,215)	(\$59,379)
Cambio en Préstamos de Bancos - Área de Arrendamiento	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en Préstamos de Bancos - Área de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Participaciones a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Excedentes	(\$1,195,830)	(\$1,222,647)	(\$1,250,001)	(\$1,277,901)	(\$1,306,359)	(\$1,353,475)
Efectivo en Actividades Financieras	(\$1,195,830)	(\$1,222,647)	(\$1,250,001)	(\$1,277,901)	(\$1,306,359)	(\$1,353,475)
Variación en Efectivo	\$7,189	\$7,333	\$7,480	\$7,629	\$7,782	\$29,637
Efectivo al inicio	\$495,134	\$502,323	\$509,656	\$517,136	\$524,765	\$532,546
Efectivo al final	\$502,323	\$509,656	\$517,136	\$524,765	\$532,546	\$562,184



Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.



Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que, a esta fecha, se encuentran registrados en nuestra nómina de accionistas las siguientes personas:

Accionista o Socio	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,399,999	US\$1,399,999.00	99.99%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	US\$1.00	0.01%
	1,400,000	US\$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador Centro y Capital de la República, municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de junio de dos mil veinticinco.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Remo", is placed above the printed name and title of the signatory.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.



Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora



2024

INFORME

GOBIERNO CORPORATIVO



RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2024 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informar son las siguientes:

1) Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%, a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US\$1,400,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2024 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1
Junta General Extraordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2022-2025	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyschondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 11 de febrero de 2022 por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, 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 veintidós, en cuyo punto 5 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 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2024, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 19 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2024	11/01/2024	JD-11/2024	13/06/2024
JD-02/2024	17/01/2024	JD-12/2024	11/07/2024
JD-03/2024	13/02/2024	JD-13/2024	15/08/2024
JD-04/2024	26/02/2024	JD-14/2024	05/09/2024
JD-05/2024	14/03/2024	JD-15/2024	10/10/2024
JD-06/2024	11/04/2024	JD-16/2024	22/10/2024
JD-07/2024	03/05/2024	JD-17/2024	28/10/2024
JD-08/2024	09/05/2024	JD-18/2024	12/11/2024
JD-09/2024	15/05/2024	JD-19/2024	05/12/2024
JD-10/2024	31/05/2024		

En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:

- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2024, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos, gobierno corporativo y riesgos.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) Alta Gerencia

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de Emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen

La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

Para 2024, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

Comité de Auditoría	Composición de comité	Nombre
	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2024	30/01/2024
CA-02/2024	14/03/2024
CA-03/2024	03/05/2024
CA-04/2024	10/07/2024
CA-05/2024	09/10/2024
CA-06/2024	04/12/2024

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, así como el contenido de notas de auditoría remitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a temas de Lavado de Dinero y de riesgos. Para el año 2024, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

Comité de Riesgos	Composición de comité	Nombre
	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Jefe de Riesgos	Alberto David Cortez Villalta

Este Comité experimentó cambios dentro de sus miembros, incorporando al Ing. Alberto David Cortez Villalta, como Jefe de Riesgos, autorizado por Junta Directiva en fecha 13 de junio de 2024.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2024	09/01/2024
CR-02/2024	10/04/2024
CR-03/2024	10/07/2024
CR-04/2024	09/10/2024
CR-05/2024	12/12/2024

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2024, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2024 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la “Política de Ética y Conducta” de dicha entidad.

Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Asimismo, se informa que no ha habido cambios al Código de Gobierno Corporativo ni al Código de Conducta de la entidad.

8) Transparencia y revelación de información

Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Instrumentos	Categoría (*)	Definición de Categoría
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTPLI (VTRTPLI).	Nivel 2.sv (Nueva)	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	-

Patrimonio Independiente Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (FTIRTPLI). Orígnador: Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titulari-	Administrador: Ricorp Titularizadora, S.A. Estructurador: Ricorp Titularizadora, S.A. Denominación de la Emisión: Parque Logístico Integración (VTRTPLI).	Administrador: Ricorp Titularizadora, S.A. Monto del Programa: Monto fijo hasta US\$30,000,000.00. Fecha de la Emisión: No se ha realizado la emisión del primer tramo. Monto Colocado: No se ha realizado la emisión del primer tramo. Respaldo de la Emisión: Patrimonio del Fondo de Titularización.
---	---	---

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 y 2024 del Originador, así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora. La presente calificación se encuentra sujeta al cumplimiento de cada uno de los términos y condiciones incorporadas en los documentos (Prospecto, Contrato de Titularización, Contrato de Cesión de Derechos sobre Plazos, Diseños, Permisos, entre otros) acordados que deben representarse verificados por el Representante de los Tenedores como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Summa Ratings podrá cambiar la calificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente calificación.

diseno, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros),
los el nivel de endeudamiento inicial, aspecto intrínseco en
los de proyectos de desarrollo, iii) la modesta cobertura del
servicio de la deuda en sus primeros años; y iv) las varia-
bles de mercado que pudieran afectar el precio del m² en el
inmueble (medidas de confinamiento, inmuebles que com-
pitan con el proyecto, entre otros).

El actual entorno económico ha sido considerado de igual
manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de
la clasificación es Estable.

Los principales aspectos considerados en la calificación
otorgada se detallan a continuación:

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zúmma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría Nivel 2, sv para la emisión Valores de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (VTRTPI).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmuebles); ii) la trayectoria de las empresas que participarán en el desarrollo del proyecto y su experiencia previa en ejecutar proyectos similares; iii) los atributos del PLI para atraer potenciales clientes (ubicación estratégica, diseños/características técnicas); y iv) la rentabilidad esperada del proyecto para los tenedores de los títulos de participación.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con el proceso de construcción (errores de

construcción, rendimiento o ampliación. En dichos inmuebles se llevará a cabo el proyecto Parque Logístico Integración (PLI) que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas.

Además, producto de los flujos que genere el proyecto PLI, el FTIRTPLI podrá generar rentabilidad a sus tenedores de títulos de participación, a través de los dividendos a ser distribuidos, conforme con su política de dividendos. Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp) será el administrador del FTIRTPLI.

Los terrenos donde se desarrollará el activo subyacente objetivo de este programa de titularización se encuentran ubicados en el Cantón la Joya Galana, Polígono 2, sobre carretera Panamericana Este tramo Apopa-Nejapa (Autopista By Pass SAL37N) y Avenida El Roble, Hacienda El Angel, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador. Cabe precisar que PLI recibió el permiso de construcción el 17 de julio de 2025, en sintonía con el cronograma de planificación.

- **Perfil del Originador:** Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (en adelante, PILV) fue constituida el 7 de junio de 2005, conforme a las leyes de la República de El Salvador. Las actividades de la compañía conforme a su pacto social consisten en la construcción, desarrollo, operación y administración de parques industriales y zonas francas, así como en la edificación, arrendamiento, venta y administración de bodegas, entre otras operaciones mercantiles.

PILV forma parte de Inversiones Máxima, S.A. de C.V., sociedad con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Dicha empresa tiene como últimos accionistas a la familia Miguel Bahaia y Miguel Simán.

En lo referente a la gestión de la prevención del lavado de dinero y activos, PILV se encuentra en proceso de elaboración de toda la documentación en materia de cumplimiento LDA/FT; así como en la definición de toda su estructura para la gestión de dicho riesgo. El Originador prevé contar con todo lo anterior en el primer trimestre de 2026.

- **Participantes en el desarrollo del proyecto exhiben capacidad de ejecución:** Inversiones Máxima, S.A. de C.V. (principal accionista de PILV) ha realizado una alianza con Inmobiliaria Aristos, S.A. de C.V. (en adelante, Aristos Inmobiliaria), con la finalidad de desarrollar de forma conjunta la etapa de construcción y la etapa de administración del PLI. Aristos Inmobiliaria forma parte del Grupo Aristos, este último cuenta con una trayectoria de más de 40 años en los sectores inmobiliario, industrial, logístico y energético.

Entre los proyectos de parques industriales y zonas francas desarrollados por Aristos Inmobiliaria se destacan: El Progreso Industrial Park (ubicado en Santa Tecla, La Libertad Sur); American Industrial Park, Apolo Industrial Park, Sirius Industrial Park, Orion Industrial Park, Altius Tech Park y Data Turst, todos ubicados en Ciudad Arce, La Libertad Centro.

- **Perfil general del proyecto PLI:** El proyecto estará formado por dos fases. El terreno donde se desarrolla el complejo mide 264,320.89 m², de los cuales el área para la construcción de la fase 1 del proyecto comprende 110,000.0 m². Los espacios del complejo estarán

integrados por: Áreas de circulación vehicular y peatonal, 2 naves industriales destinadas para renta (una de 5,950.00 m² y la otra de 5,967.00 m²), 32 ofibodegas destinadas a la venta por un total de 20,149.31 m², áreas de circulación y áreas verdes de aproximadamente 77,936.00 m² y 300 plazas de parqueo.

En otro aspecto, el proyecto tiene como objetivo obtener la certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), enfocada en eficiencia de recursos en el sector industrial. En línea con lo anterior, existe la posibilidad que el parque tenga una planta fotovoltaica en diferentes áreas.

La etapa de construcción de la fase 1 se estima que inicie en septiembre de 2025 y finalice en diciembre de 2026, según el modelo financiero y estudio de factibilidad técnico-económico. En lo referente a la fase 2, con el terreno disponible se prevé expandir el proyecto con más infraestructura logística/industria y/o un centro comercial. La fase 2 está calendarizada para que inicie tentativamente cerca de la finalización de la fase 1.

- **Desempeño comercial del proyecto:** La comercialización de las ofibodegas registra un nivel de reservas del 18%, en virtud de la demanda por dichas propiedades y las características técnicas que éstas registran. Mientas que la ocupación de las naves logísticas, se encuentran en negociaciones con varias empresas; pudiendo cerrarse el 100% del espacio arrendable entre septiembre-octubre de 2025.

A pesar de tener un bajo porcentaje de avance de obra (cercano al 5%), el proyecto PLI cuenta con interés de potenciales clientes, los cuales se formalizarán a medida que avance el proyecto en su construcción.

- **Constructor altamente reconocido en su sector:** A la fecha de análisis, PILV y Aristos Inmobiliaria se encuentran en un proceso avanzado de negociación para la formalización de un contrato de servicios de obra civil, mediante el cual, inicialmente, American Industrial Park, S.A. de C.V. (miembro de Aristos Inmobiliaria) asumirá el rol de constructor del proyecto PLI.

A criterio de Zumma Ratings, la trayectoria y el reconocimiento de la empresa constructora en este tipo de proyectos es un aspecto favorable para el desarrollo del PLI.

- **Prelación de pagos del vehículo de propósito especial:** Sin perjuicio de lo establecido en torno a la cuenta de construcción y a la cuenta restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) el pago de deuda tributaria; 2) pagos a favor de los acreedores financieros; 3) las comisiones a la Sociedad Titularizadora; 4) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento; 5) la constitución de reservas de excedentes, en caso de ser necesario; 6) pago de dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del FTIRTPLI se pagará en siguiente orden de prelación: i) la deuda tributaria, ii) obligaciones a favor de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIRTPLI, iii) otros saldos adeudados a terceros, iv) comisiones de gestión a favor de la Titularizadora y v) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

- **El proyecto contará con coberturas de seguro para cautelar incidentes en la etapa de construcción:** Una vez se trasladen los inmuebles al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como “Póliza de seguro de todo riesgo de construcción”, cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora. Además, se contratarán las pólizas de líneas aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Se señala que, el Originador ha recibido una carta de oferta de seguro de todo riesgo de construcción, por parte de Aseguradora Agrícola Comercial, S.A. de C.V. (ACSA). El Originador está evaluando otras ofertas para el proyecto.

- **Títulos de renta variable (rendimientos por medio de dividendos):** Ricorp, con cargo al FTIRTPLI, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El Fondo de Titularización podrá distribuir dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el FTIRTPLI se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de dividendos

Ricorp, a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTPLI. Adicionalmente, se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del 1.00% del valor del activo neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en el Contrato de Titularización.

- **Estructura para financiar el desarrollo del PLI:** La inversión inicial del proyecto PLI estará integrada de la siguiente manera: 51.9% deuda bancaria, 38.1% aportes de inversionistas, por medio de la emisión VTRTPLI y 10.0% flujos internos (pagos adelantados en concepto de reservas y primas por la venta de ofibodegas). Se señala que existirán dos operaciones bancarias, es decir dos créditos que serán tomados por el Fondo de Titularización, uno para el desarrollo de naves industriales (área de renta), y el otro para el desarrollo de ofibodegas (área de venta).

A juicio de Zumma Ratings, la forma de pago del capital de la deuda es razonable con el tiempo de construcción del PLI; permitiendo al proyecto un apropiado calce de plazo con el inicio de la generación de sus flujos.

- **Dado que el PLI no generará ingresos en su etapa de construcción, los indicadores de endeudamiento serán elevados:** Durante los dos primeros años proyectados (el proyecto iniciaría con la generación de ingresos en enero de 2027), se observa un incremento en la relación deuda / patrimonio, alcanzando su punto máximo de 1.36 veces en 2026, como resultado de los desembolsos parciales de los préstamos durante la etapa de construcción, la cual se estima tendrá una duración de 16 meses. Cabe destacar que el préstamo bancario destinado a financiar el desarrollo del área vendible será prepago cerca del mes 6

desde el inicio de operaciones (junio de 2027), con los ingresos provenientes de la venta de las ofibodegas y parqueos; determinando que el indicador deuda / patrimonio disminuya a 0.61 veces al cierre de 2027. Después del mes 6 desde el inicio de operaciones, del año 2027, se proyecta una tendencia decreciente del indicador, debido a la amortización progresiva al préstamo bancario vinculado con el desarrollo del área de arrendamiento.

Acorde con la naturaleza del proyecto PLI (venta y arrendamiento de activos), las proyecciones financieras prevén una disminución del indicador valor de los inmuebles/ deuda a 192.4% en 2026 (315.3% en 2025), producto del mayor saldo de deuda bancaria previsto para ese período. En los años siguientes, el indicador muestra una tendencia creciente, explicada por la amortización de la deuda, principalmente en 2027 por la realización de propiedades.

- **Retornos proyectados:** En línea con su política de distribución de dividendos y los excedentes acumulados, el Fondo de Titularización pagaría beneficios a sus inversionistas a partir del mes 9 desde la finalización de la construcción, según el modelo financiero, principalmente por la venta de inmuebles. Se proyecta que cada año el FTIRTPLI distribuya dividendos.

Asimismo, se destaca que la tasa interna de retorno anual (TIR) estimada para los títulos, considerando la fase 1 del proyecto PLI en su conjunto, el cual incluye el terreno en su totalidad, sería en torno al 5.1%.

Por otra parte, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés modificando el precio de venta del m² de las ofibodegas y el precio de alquiler del m² (naves industriales). En el escenario que el precio de venta del m² se contraiga un 5.0% y el precio de renta por m² disminuya en un 10%, las participaciones asociadas con el área vendible bajarían su TIR a 17.9%. Asimismo, la TIR estimada para las participaciones arrendables y para la participación total en el proyecto caería al 3.45% y 3.8% respectivamente, conllevando a la necesidad de una reestructuración de la deuda en 2029.

No obstante, Zumma Ratings valora que la probabilidad de ocurrencia de este escenario es baja debido a la alta demanda por infraestructura logística e industrial de mayor calidad; así como por el hecho que los precios del m² para las naves logísticas y ofibodegas en el modelo financiero se han previsto menores al precio de mercado (las proyecciones utilizadas en el modelo financiero son conservadoras).

- **Factores clave que pueden incidir en el desempeño financiero del proyecto PLI:** A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del proyecto PLI será similar a sus proyecciones son las siguientes: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) que el nivel de demanda del área vendible no se reduzca; iii) que mantenga un óptimo nivel de ocupación del área arrendable; y iv) que el precio de venta del m² de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

Fortalezas

1. Reconocimiento de las partes que lideran el proyecto de desarrollo.
2. La transferencia de un activo subyacente real.
3. Los atributos del proyecto (ubicación y características técnicas).

Debilidades

1. Elevada posición de apalancamiento para el desarrollo del proyecto en su inicio.

Oportunidades

1. Revalorización del inmueble.
2. Alta demanda de espacios para actividades logísticas e industriales.

Amenazas

1. Aumento de precios en los materiales para la construcción.
2. Eventos adversos que disminuya el precio del alquiler y/o venta de áreas del inmueble.

El PIB de la economía salvadoreña al primer trimestre de 2025 registró un crecimiento interanual del 2.3%, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una desaceleración con respecto al mismo período de 2024 (3.8%). Los sectores económicos que se han contraído fueron administración pública/defensa y actividades artísticas/entretenimiento; mientras que actividades de alojamiento y servicios de comida se desaceleró en forma importante. A pesar de lo anterior, el sector construcción fue el principal motor que lideró la expansión económica, con una variación interanual en su PIB del 17.3%.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese contexto, según la Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano (SECMCA), la inflación en El Salvador cerró en 0.14% al 31 de marzo de 2025 (0.77% en similar período de 2024), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). En otro aspecto, la factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US\$560.8 millones al cierre del primer trimestre de 2025, registrando una contracción interanual del 3.6%, debido a la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

Durante el primer trimestre de 2025, la balanza comercial registró un déficit de US\$2,559.7 millones, producto de la mayor importación de bienes. Por su parte, el volumen de exportaciones reflejó un aumento interanual del 5.4% a cierre de mayo de 2025, asociado principalmente con la evolución de los sectores de industria manufacturera, incluyendo maquilas; así como agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. En el análisis se incorpora el endurecimiento en la política comercial del principal destino de exportación de El Salvador, Estados Unidos, particularmente con el alza de aranceles.

Con respecto al comportamiento de las remesas familiares, este reflejó un flujo acumulado de US\$2,269.7 millones durante el primer trimestre de 2025; reflejando un crecimiento del 18.2% con respecto al mismo período de 2024. Asimismo, se señala una variación en el flujo de remesas acumulado a abril de 2025 del 15.2%, siendo el mayor crecimiento interanual a dicho mes en los últimos tres años.

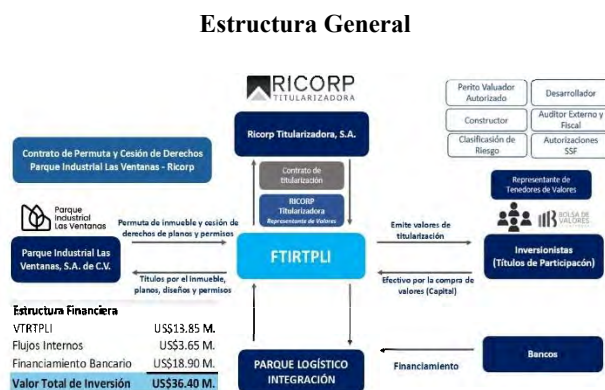
Un factor relevante en el análisis fiscal del Gobierno es el crecimiento en la deuda pública del país. El saldo de ésta (incluyendo la deuda previsional) totalizó US\$32,500 millones a marzo de 2025, de acuerdo con el BCR; determinando una expansión interanual del 7.7%. Cabe destacar que, durante los últimos dos años, el gobierno salvadoreño realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda, entre ellas el canje de deuda con los fondos de pensiones con periodo de gracia y el reperfilamiento de la deuda de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña.

Asimismo, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un acuerdo de 40 meses para El Salvador bajo el Servicio Ampliado del Fondo (SAF), con un acceso equivalente a US\$1,400 millones. Dicho programa tiene como objeto impulsar las perspectivas de crecimiento y resiliencia del país, mediante el fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras, y la mejora de la gobernanza y la transparencia, así como mitigar los riesgos asociados al uso de Bitcoin. En seguimiento con el acuerdo, el Directorio concluyó la primera revisión en fecha 27 de junio de 2025, reflejando un sólido desempeño del programa y el cumplimiento de metas fiscales y de reservas; permitiendo un desembolso inmediato de US\$118 millones (alcanzando un acumulado de US\$231 millones desde su aprobación).

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) mantiene calificación B- al cierre del primer trimestre de 2025 por Standard & Poor's.

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de adquirir las propiedades para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos inmuebles se llevará a cabo el proyecto Parque Logístico Integración (PLI) que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas. La naturaleza del activo a titularizar es de un inmueble por construir en dos terrenos.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El pago de dividendos de la emisión VTRTPLI, se realizará conforme a su Política de Distribución de Dividendos y estará garantizado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador (Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. - PILV) y de Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp o la Titularizadora).

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTPLI adquirirá a título oneroso dos terrenos para su integración, éstos se encuentran ubicados, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el departamento de San Salvador, en propiedad de Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. En dichos inmuebles se desarrollará el proyecto PLI.

A través de un Contrato de Permuta, el Fondo de Titularización se integrará con los inmuebles que adquirirá para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos inmuebles se llevará a cabo el proyecto PLI que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas, ubicados en el distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El proyecto podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras.

Para el desarrollo de este proceso de construcción, Ricorp queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del proyecto PLI.

La Titularizadora, como administradora del FTIRTPLI, colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta un monto fijo de US\$30,000,000.00. No obstante, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, para los fines descritos en el Contrato de Titularización.

Contrato de Permuta

Por medio del denominado Contrato de Permuta, Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (PILV), en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora de dos terrenos donde se desarrollará el proyecto PLI, los cuales han sido valuados en fecha 30 de junio de 2025 por el Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez, perito valuator autorizado por la

Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento registral No. PV-0164-2011 y número de inscripción PV02062010, por un valor conjunto de US\$11,025,280.00 (uno en US\$1,433,286 y el otro en US\$9,591,994) y, por ende, a través de dicho instrumento, permuta los referidos inmuebles a favor del FTIRTPLI, administrado por Ricorp; y a cambio el FTIRTPLI pagará al Originador dicha suma así: i) en hasta US\$20,000 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTPLI; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTPLI. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Por su parte, el Originador acepta que, sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales por parte del Originador en el caso que durante la construcción de cualquier fase del proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A y B estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de US\$1,000.0 o múltiplos de US\$1,000.0 por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A y B adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente, dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión del Comité de Construcción de Ricorp que haya determinado las necesidades de liquidez para cubrir el incremento de costos del proyecto por causa imputable al originador en los términos previstos en este apartado. Asimismo, dicho proceso continuará de acuerdo con lo descrito en los documentos legales de esta operación de titularización.

Contrato de Cesión de Derechos

Por medio del denominado Contrato de Cesión de Derechos, PILV y Ricorp convendrán en celebrar dicho contrato, con el objeto de transferir la propiedad de los derechos sobre los permisos y los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del proyecto Parque Logístico Integración.

PILV, en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es legítima propietaria de los derechos patrimoniales sobre diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, que servirán para el desarrollo del proyecto PLI, siendo estos originales, los cuales cuentan con toda la protección que le otorga la Ley de Propiedad

Intelectual y demás leyes aplicables por los plazos en ellas establecidos; así como, legítima propietaria de los derechos sobre permisos que servirán para el desarrollo del proyecto, siendo estos los requeridos por el ordenamiento jurídico aplicable para la construcción del mismo.

Por medio del Contrato de Cesión de Derechos, PILV cederá a título oneroso y de forma irrevocable y exclusiva los derechos antes referidos por un monto de hasta USD\$565,229.21 al FTIRTPLI. Adicionalmente, Ricorp, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, pagará la contraprestación acordada de la siguiente forma: i) por la cesión de los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños: hasta US\$89,727.11; ii) por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos: hasta US\$475,502.10. Los montos antes listados se pagarán al Originador ya sea: i) en hasta US\$20,000 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTPLI; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTPLI.

Se resalta que la entrega de los Valores de Titularización y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Administración de Activos Titularizados

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la emisión VTRTPLI corresponderán exclusivamente a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial de los Inmuebles, el proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del Fondo de Titularización o con cargo al mismo.

La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Acorde con lo anterior, Ricorp como administrador del FTIRTPLI, suscribiría un contrato de prestación de

servicios para que una empresa con trayectoria (inicialmente PILV) sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización. En ese sentido, los servicios se entenderán referidos a las facultades de administración, ejercer labores tales como las siguientes: procesamiento de información, asesoría, registro de pagos, coordinación con proveedores y otras labores de naturaleza análoga, todo por cuenta del Fondo de Titularización.

La Titularizadora podrá sustituir o adicionar otros proveedores para el desarrollo del proyecto en cualquier momento, sin que para ello se deba modificar el Contrato de Titularización.

Asimismo, Ricorp, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, contratará con cargo al mismo, a la empresa American Industrial Park, S.A. de C.V. (en adelante “AIP” o “Constructor”), la cual será responsable de ejecutar las labores de construcción del proyecto PLI.

Cuentas Bancarias del FTIRTPLI

Cuenta Colectora

Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del Fondo de Titularización o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del Proyecto, que podrán servir para recibir los fondos provenientes de la operación, venta, alquiler y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del proyecto Parque Logístico Integración. Dicha cuenta podrá tener restricciones para sus titulares en caso de ser mancomunada, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados.

Cuenta de Construcción

Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que serán abiertas por Ricorp a nombre del Fondo de Titularización, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional

Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que serán administradas por Ricorp, en la cual se percibirán, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el Fondo de Titularización se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos de los inmuebles y sus activos. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, como se define adelante, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos de este Contrato.

Cuenta Restringida

Ricorp podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros o futuras emisiones de títulos de deuda.

Prelación de Pagos

Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo**, pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos:

- 1) Pago de deuda tributaria.
- 2) Obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTPLI
- 3) Otros saldos adeudados a terceros.
- 4) Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora.
- 5) Cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición de los Inmuebles, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad; y/o (iii) Cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de 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, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

- **Objetivos de la adquisición de financiamiento.**
La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del proyecto Parque Logístico Integración y cualquier ampliación, construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.
- **Límite de financiamiento.**
El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) 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.
- **Garantías.**
La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.
- **Plazo.**
En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.
- **Administración del financiamiento.**
La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

Política de Pago de Dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida de acuerdo con la siguiente política:

- i) **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de Dividendos;
- ii) **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;

- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros; excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos.

Política de Contratación de Seguros

Una vez se trasladen los Inmuebles al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como “Póliza de seguro de todo riesgo de construcción”, cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora.

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Política de Valuación de Inmuebles

Una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que este fue adquirido. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los Inmuebles. La periodicidad de la valuación de los Inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones de los Inmuebles también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

En adición, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRPLI, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores

que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; y deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Política de Liquidez

Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del Fondo de Titularización anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del uno por ciento del valor del Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTIZ 1)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración – FTIRTPLI.

Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTPLI.

Originador: Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración – VTRTPLI.

Monto de la emisión: Monto fijo de hasta US\$30.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.

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.

Plazo de la emisión: Hasta veintiséis años a partir de la fecha de la primera colocación.

Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición de los Inmuebles, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad; y/o (iii) Cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

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.

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

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.

Ricorp Titularizadora, S.A. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo

Ricorp es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytes Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	Enrique Borgo Bustamante
Director Propietario	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyschondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

Para la administración de los fondos de titularización, Ricorp cuenta con un equipo gerencial y una estructura organizativa con alta experiencia en el sector financiero,

mercado de valores y la estructuración y administración de fondos de titularización de flujos y de inmuebles. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

Además, Ricorp cuenta con diferentes Comités que forman parte del Gobierno Corporativo de la entidad, donde participan diferentes miembros de la Junta Directiva, Alta Gerencia y el equipo de colaboradores, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos: identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos; b) Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero; c) Comité de Auditoría, que vela por la ejecución de controles y cumplimiento de obligaciones de la entidad; d) Comité de Ética y Conducta que vela por el cumplimiento de las políticas y código de ética y conducta; e) Comité de Construcción se encarga de dar seguimiento a los fondos de titularización de inmuebles, específicamente los relacionados con la construcción.

Gestión Integral de Riesgos

Con el propósito de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de funciones y responsabilidades, Ricorp cuenta con una Unidad de Riesgos independiente de las áreas de negocio, la cual ejerce los controles respectivos por medio de las líneas de defensa para los riesgos y para la continuidad del negocio. Además, la Titularizadora cuenta con un Comité de Riesgos, la cual se encarga de la administración integral de los riesgos a los que están expuestos los fondos de titularización y la propia Titularizadora. En ese sentido, Ricorp cuenta con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la SSF, las cuales han sido actualizadas continuamente por la Unidad de Riesgos, revisadas por este Comité y autorizadas por su Junta Directiva.

El sistema integral de riesgos que maneja Ricorp incluye la medición y evaluación de los siguientes tipos de riesgos: operacional, de mercado, de crédito y contraparte, legal, reputacional, de liquidez y lo relacionado a la prevención contra el lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables tanto para Ricorp como para los Fondos de Titularización que administra.

Estas evaluaciones son realizadas por medio de una matriz de riesgos, la cual mide el impacto y probabilidad de ocurrencia de riesgos, así como se establecen los niveles y límites de exposición a los mismos. En línea con la inversión en instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, Ricorp busca reducir los probables efectos adversos en sus resultados a través de la identificación, evaluación y mitigación de los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito:** Para mitigar este riesgo, Ricorp monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus fondos de titularización han invertido o invertirán.
- Riesgo de liquidez:** Ricorp mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los

fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.

- c) **Riesgo de mercado:** Ricorp ha definido normas prudentiales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que Ricorp realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, Ricorp realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES), garantizando la transparencia y las tasas. Además, la Titularizadora realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles, para seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas por la administración. Por último, Ricorp administra el riesgo de precio por medio del monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros en los que invierte.

Específicamente, los riesgos de la Titularización de Bienes Inmuebles de Proyectos de Construcción incluyen principalmente:

- Riesgo legal.
- Riesgo sistémico.
- Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto.
- Riesgos de siniestro.
- Riesgos de seguridad en obras en proceso.
- Riesgo de localización del proyecto.
- Riesgo ambiental.
- Riesgos asociados al financiamiento del proyecto.
- Riesgos de fallas o atrasos en la construcción.
- Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto.
- Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria.

Originador.

Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V. (en adelante, PILV) fue constituida el 7 de junio de 2005, conforme a las leyes de la República de El Salvador. Las actividades de la compañía conforme a su pacto social consisten en la construcción, desarrollo, operación y administración de parques industriales y zonas francas, así como en la edificación, arrendamiento, venta y administración de bodegas, entre otras operaciones mercantiles. Las oficinas centrales de la Compañía se encuentran ubicadas en Calle Antiguo Ferrocarril, no. 1850, Colonia Cucumacayán, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro.

El capital social de PILV asciende a US\$3,000,000.00, representado por 75,000 acciones con valor nominal de US\$40.00 cada una, de las cuales 60,175 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas. A la fecha de evaluación, la estructura accionaria de Las Ventanas es la siguiente:

Accionistas	Participación (%)
Inversiones Máxima, S.A. de C.V.	95.0%
Accionistas minoritarios	5.0%

Por su parte, la máxima autoridad de la compañía corresponde a su Junta Directiva, la cual está conformada de la siguiente manera:

Junta Directiva de Parque Industrial Las Ventanas	
Presidente	Jaime Jacobo Miguel Bahaia
Secretario	Guillermo Ernesto Miguel Bahaia
Director	Carlos Alfredo Miguel Bahaia
1° Director Suplente	Guillermo Ernesto Miguel Nassser
2° Director Suplente	Juan José Miguel Nasser

En términos de estructura corporativa, la compañía forma parte de Inversiones Máxima, S.A. de C.V., sociedad con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, destacando entre ellos bodegas logísticas, naves industriales, plazas comerciales y edificios de oficinas. Dicha empresa tiene como principal accionista a Inversiones Cross, S.A de C.V. (con el 40.6%) que es propiedad de la familia Miguel Bahaia y Miguel Simán.

PILV no tiene empleados, dado que su principal función es ser tenedora del terreno donde se desarrollará el proyecto Parque Logístico Integración. Todo el trabajo administrativo/operativo de PILV es elaborado por Inversiones Máxima, como el brazo inmobiliario del su grupo.

En términos de gobernanza, PILV al pertenecer a un grupo familiar, presenta oportunidades de mejora en esta área. En lo referente a la gestión de la prevención del lavado de dinero y activos, PILV se encuentra en proceso de elaboración de toda la documentación en materia de cumplimiento LDA/FT; así como en la definición de toda su estructura para la gestión de dicho riesgo. El Originador prevé contar con todo lo anterior en el primer trimestre de 2026.

Desarrollador y Constructor del Proyecto.

Inversiones Máxima, S.A. de C.V. (principal accionista de PILV) ha realizado una alianza con Inmobiliaria Aristos, S.A. de C.V. (en adelante, Aristos Inmobiliaria), con la finalidad de desarrollar de forma conjunta la etapa de construcción y la etapa de administración del PLI.

Aristos Inmobiliaria es una sociedad constituida en El Salvador en 1990, cuya actividad principal se enfoca en la prestación de servicios especializados en el desarrollo, construcción y administración de parques industriales y zonas francas. Sus proyectos están orientados a la autosostenibilidad, mediante la incorporación de energías renovables y prácticas ambientalmente responsables. Aristos Inmobiliaria forma parte del Grupo Aristos, este último cuenta con una trayectoria de más de 40 años en los sectores inmobiliario, industrial, logístico y energético.

Entre los proyectos de parques industriales y zonas francas desarrollados por la compañía se destacan: El Progreso Industrial Park (ubicado en Santa Tecla, La Libertad Sur); American Industrial Park, Apolo Industrial Park, Sirius Industrial Park, Orion Industrial Park, Altius Tech Park y

Data Turst, todos ubicados en Ciudad Arce, La Libertad Centro. Asimismo, para el año 2025, Aristos Inmobiliaria tiene previsto desarrollar y construir los siguientes proyectos:

- AirCity, un centro logístico con énfasis en la industria aeronáutica, ubicado en San Luis Talpa, La Paz Oeste;
- Ampliaciones en Altius Tech Park, un centro de datos orientado a las industrias de tecnología y telecomunicaciones, ubicado en Ciudad Arce, La Libertad Centro.
- Parque Logístico Integración, ubicado en Apopa, San Salvador Oeste.

A la fecha de análisis, PILV y Aristos Inmobiliaria se encuentran en un proceso avanzado de negociación para la formalización de un contrato de servicios de obra civil, mediante el cual American Industrial Park, S.A. de C.V. (miembro de Aristos Inmobiliaria) asumirá el rol de constructor del proyecto Parque Logístico Integración. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y la experiencia de Aristos Inmobiliaria y de la familia Miguel en el sector logístico/parques industriales constituye un factor positivo que respalda el desarrollo y la administración del proyecto PLI.

Por su parte, se menciona que el proyecto PLI recibió el permiso de construcción el 17 de julio de 2025, en sintonía con el cronograma de planificación.

Supervisor de Obra

A la fecha de elaboración de este informe, PILV no ha seleccionado un supervisor de obra. Sin embargo, preliminarmente, esta función sería asumida por el Ing. Manuel Alejandro Granados Peña (experiencia en el área de construcción y supervisor desde 2014 y supervisor de obra para diversos bancos del sistema financiero).

Comercializador.

Las funciones de comercialización han sido asumidas directamente entre la familia Miguel (como últimos dueños del PILV) y Aristos Inmobiliaria, no cediendo la comercialización a terceros. Posteriormente, cuando el proyecto PLI pertenezca al Fondo de Titularización, la gestión será responsabilidad de la Titularizadora.

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Al 30 de abril de 2025, el sector construcción registró un crecimiento interanual del 6.3%, según datos del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) publicados por el BCR. Aunque dicha tasa es inferior a las observadas para el mismo período de 2023 y 2024 (19.0% y 12.1%), supera ligeramente al crecimiento registrado para 2022 (6.0%). En promedio, el crecimiento interanual del sector en los últimos cuatro años ha sido del 10.8%.

El sector construcción se posiciona como la segunda actividad económica con mayor dinamismo, luego de las

actividades financieras y de seguros (8.8% interanual en abril de 2025). Su evolución continúa teniendo un efecto relevante sobre la economía salvadoreña en términos de generación de empleo y en cadenas de valor vinculadas, entre ellas la ejecución de diversos proyectos de desarrollo inmobiliario, incluyendo oficinas, complejos residenciales (principalmente en edificaciones verticales) y centros comerciales.

La evolución del sector se viene materializando en diferentes proyectos de desarrollo inmobiliario, tanto de oficinas, centros comerciales, proyectos residenciales (principalmente verticales), entre otros.

En opinión de Zumma Ratings, el sector inmobiliario continuará con su expansión en 2025, principalmente en las áreas urbanas y sus alrededores; buscando en ese esfuerzo una mayor cobertura a diferentes segmentos de mercado.

GENERALIDADES DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Valúo de Inmueble

Zumma Ratings tomó en cuenta para su análisis, el Informe de Valúo de los dos inmuebles donde está siendo desarrollado el Proyecto PLI, el cual fue valuado por el Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento registral No. PV-0164-2011 y número de inscripción PV02062010. En dicho informe con fecha 30 de junio de 2025, se indica que el valor de los inmuebles totaliza US\$11,025,280.00.

Estudio de Mercado

Si bien el documento que soporta el estudio de mercado del proyecto PLI se encuentra en proceso de elaboración a la fecha del presente análisis, los desarrolladores del proyecto realizaron un análisis de mercado. En el mismo, se trabajó internamente con *focus groups* de usuarios finales de oficinas para conocer sobre sus necesidades (capacidad de almacenaje, tamaño de oficinas, nivel de calor, entre otros).

Lo anterior, sirvió como insumo para las características del proyecto PLI. La ubicación del terreno del proyecto es privilegiada, en virtud que se encuentra cerca de la carretera que conduce a Quezaltepeque, comunicando con el Redondel Integración y el Redondel y Periférico Claudia Lars.

Asimismo, la ubicación de los terrenos que integran el proyecto PLI es cercana con otros centros de distribución de grandes empresas del país. Al respecto, se pueden mencionar alguno de ellos: una bodega DHL, el Centro de Distribución de Impresas Repuestos, el Centro de Distribución de Operadora del Sur, entre otros.

Otro atributo favorable de la zona geográfica del proyecto PLI refleja una expansión de infraestructura orientada para uso de bodegas, almacenamiento e industrial; impulsando el desarrollo urbanístico de la zona. En ese contexto, el proyecto estará situado en un lugar estratégico para actividades logística y/o industrial.

En términos de vías de acceso, el Informe de Valuó de los inmuebles destaca que el proyecto se ubica en un corredor logístico que conecta con el área metropolitana de San Salvador, con el oriente y occidente del país. De esa manera, se puede inferir que la infraestructura vial de la zona es favorable para el desarrollo de parques industriales.

En lo referente a la comercialización de las ofibodegas, éste registra un nivel de reservas del 18%. Mientras que la ocupación de las naves logísticas, se encuentran en negociaciones con varias empresas; pudiendo cerrarse el 100% del espacio arrendable en septiembre-octubre de 2025.

A pesar de tener un bajo porcentaje de avance de obra, el proyecto PLI cuenta con interés de potenciales clientes, los cuales se formalizarán a medida que avance el proyecto en su construcción.

Ubicación

Los terrenos donde se desarrollará el activo subyacente objetivo de este programa de titularización se encuentran ubicados en el Cantón la Joya Galana, Polígono 2, sobre carretera Panamericana Este tramo Apopa-Nejapa (Autopista By Pass SAL37N) y Avenida El Roble, Hacienda El Angel, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

Mapa de ubicación – Parque Logístico Integración.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

En dicha ubicación se llevará a cabo el proyecto PLI que comprende la construcción y comercialización de naves industriales, ofibodegas; así como otros tipos de inmuebles para futuras fases de expansión del proyecto.

Diseño y características

El terreno donde se desarrolla el complejo mide 264,320.89 m², de los cuales el área para la construcción de la fase 1 del proyecto comprende 110,000.0 m². Los espacios del complejo estarán integrados por:

- Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- Estacionamientos para vehículos.
- 2 naves industriales, de un nivel, destinadas para renta.
- 32 ofibodegas, de dos niveles, destinadas a la venta.
- Áreas verdes y de recreación.
- Obras de protección hacia la quebrada.

El proyecto incluirá algunas amenidades como parte de su diseño estratégico: áreas recreativas para el uso de los

inquilinos y/o visitantes del proyecto tales como: senderos peatonales, canchas de fútbol rápido, áreas de picnic, entre otras a desarrollarse una vez se tengan los planes de las fases finales. El diseño del proyecto PLI incluye áreas verdes de fácil acceso acondicionada para proporcionar servicios básicos para el uso recreativo de los espacios naturales dentro del parque. La principal función del área recreativa será permitir que los usuarios permanezcan cortos periodos de tiempo y donde puedan realizar actividades deportivas y al aire libre.

Asimismo, el proyecto busca la protección y promoción de la biodiversidad mediante su integración con el medio natural, a través del desarrollo de amplias zonas verdes que sirvan para la revegetación y corredores biológicos. En la planeación del PLI se ha considerado revegetar con especies nativas dentro de las áreas verdes del proyecto. Además, se ha considerado preservar muchos de los árboles existentes dentro de las zonas de protección de las quebradas de invierno.

Con respecto a las áreas a desarrollarse, la distribución de los espacios de la fase 1 es:

- 2 naves industriales destinadas para renta, una de 5,950.00 m² y la otra de 5,967.00 m².
- 32 ofibodegas destinadas a la venta por un total de 20,149.31 m².
- Áreas de circulación y áreas verdes de aproximadamente 77,936.00 m².
- 300 plazas de parqueo.

En otro aspecto, el proyecto tiene como objetivo la certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), enfocada en eficiencia de recursos en el sector industrial. Se implementarán prácticas de sostenibilidad para cumplir con los requisitos de certificación y garantizar un menor impacto ambiental. También se considerará la posibilidad de optar por certificación LEED Silver, fortaleciendo los criterios de construcción sustentable. En línea con lo anterior, existe la posibilidad que el parque tenga una planta fotovoltaica en diferentes áreas.

La etapa de construcción de la fase 1 se estima que inicie en septiembre de 2025 y finalice en diciembre de 2026, según el modelo financiero y estudio de factibilidad técnico-económico. En lo referente a la fase 2, con el terreno disponible se prevé expandir el proyecto con más infraestructura logística/industria y/o un centro comercial. La fase 2 está calendarizada para que inicie tentativamente cerca de la finalización de la fase 1.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

El proyecto PLI (fase 1) está en su etapa de construcción; haciendo notar que varios gastos iniciales ya fueron realizados por el Originador. Al 16 de julio de 2025, el avance de la construcción de la fase 1 es del 5.0%; realizándose principalmente actividades de terracería.

Según el modelo financiero, durante la etapa de construcción de la fase 1 del proyecto, naturalmente el Fondo de Titularización no generará ingresos. Todos los gastos presupuestados para la edificación y demás obras serán financiados principalmente mediante endeudamiento bancario, aporte de inversionistas (colocaciones bursátiles de la emisión VTRTPLI) y, en menor medida, a través de flujos internos provenientes de anticipos (primas y reservas) del área vendible.

Una vez concluida la etapa de construcción, el proyecto comenzará a generar flujos de efectivo a partir de la comercialización de las ofibodegas y parqueos, así como del arrendamiento de las naves industriales. Estos ingresos permitirán cubrir los gastos operativos y realizar la distribución de excedentes a los inversionistas, conforme a la política de distribución de dividendos del Fondo de Titularización.

En la fase inicial del PLI, el área de construcción totalizará 110,000 m². El valor total de la fase 1 del proyecto totaliza US\$36.4 millones, destacando que el principal componente será la inversión en edificaciones e infraestructura, que representará el 63.7% del total, seguido por la adquisición del terreno con un 30.3%. En menor proporción, se incluyen los gastos financieros y comisiones bancarias asociados con el periodo de construcción, así como el capital de trabajo, permisos, diseños y planos. Cabe precisar que, en el modelo financiero no se ha presupuestado la inversión en una planta fotovoltaica, dado que esto todavía se está evaluando. El detalle de la inversión se presenta a continuación:

Tabla 1. Detalle de Inversión Fase 1 – Proyecto Parque Logístico Integración

Rubro	Monto (USD)	Peso (%)
Terreno	\$11,025,280	30.3%
Permisos	\$475,502	1.3%
Diseños y planos	\$89,727	0.2%
Edificaciones e infraestructura	\$23,179,442	63.7%
Presupuesto del Proyecto	\$34,769,951	95.5%
Intereses construcción	\$1,143,021	3.1%
Comisiones bancarias	\$64,071	0.2%
Valor de Proyecto	\$35,977,043	98.8%
Capital de trabajo	\$422,957	1.2%
Valor total de Inversión	\$36,400,000	100.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Con la finalidad de mitigar razonablemente el riesgo de alzas en los costos de los materiales de la obra civil, el equipo desarrollador ha incluido en el presupuesto una partida de imprevistos, con base en aumentos históricos en insumos clave. Además, PILV ha negociado con el proveedor de estructuras metálicas un precio menor al presupuestado para este insumo; conllevando a un ahorro que podría destinarse para cubrir potenciales alzas en otros insumos. A criterio de Zumma Ratings, todo lo anterior favorece para que el proyecto PLI refleje un presupuesto conversador.

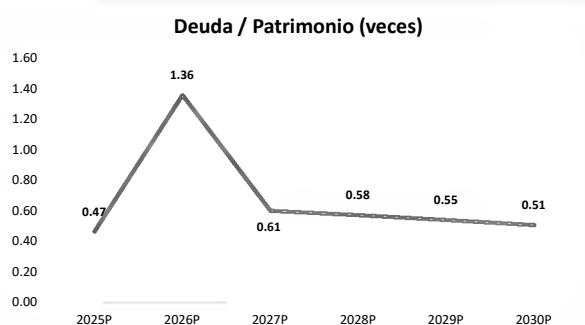
Estructura Financiera

La inversión inicial del proyecto PLI será financiada mediante tres fuentes principales: i) la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTPLI) por aproximadamente un monto de US\$13.8 millones; ii)

préstamos bancarios por un total de US\$18.9 millones, de los cuales US\$12.0 millones corresponden al financiamiento del área vendible y US\$6.9 millones al área de arrendable; y iii) flujos internos generados por el proyecto durante la etapa de construcción, derivados de las preventas y primas del área vendible, por un monto estimado de US\$3.7 millones. En ese sentido, la estructura financiera inicial del proyecto PLI está integrada por un 51.9% de deuda bancaria, 38.1% aportes de inversionistas y 10.0% de flujos internos.

En lo referente a las deudas bancarias, éstas tendrán un plazo de 4 años (área vendible) y 15 años (área arrendable); así como periodo de gracia de 24 meses para ambos préstamos. A juicio de Zumma Ratings, la forma de pago del capital de la deuda es razonable con el tiempo de construcción del PLI; permitiendo al proyecto un apropiado calce de plazo con el inicio de la generación de sus flujos.

Durante los dos primeros años proyectados (el proyecto iniciaría con la generación de ingresos en enero de 2027), se observa un incremento en la relación deuda / patrimonio, alcanzando su punto máximo de 1.36 veces en 2026, como resultado de los desembolsos parciales de los préstamos durante la etapa de construcción, la cual se estima tendrá una duración de 16 meses. Cabe destacar que el préstamo bancario destinado a financiar el desarrollo del área vendible será prepago cerca del mes 6 desde el inicio de operaciones (junio de 2027), con los ingresos provenientes de la venta de las ofibodegas y parqueos; determinando que el indicador deuda / patrimonio disminuya a 0.61 veces al cierre de 2027. Después del mes 6 desde el inicio de operaciones, del año 2027, se proyecta una tendencia decreciente del indicador, debido a la amortización progresiva al préstamo bancario vinculado con el desarrollo del área de arrendamiento.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Por su parte, la relación deuda sobre EBITDA presenta un comportamiento alineado con la evolución del apalancamiento financiero del proyecto PLI y al hecho que su EBITDA es cero en 2025 y 2026. De esta manera, el indicador alcanzaría su nivel máximo de 7.5 veces en sus primeros 24 meses de operación, reflejando la baja generación de EBITDA (inicio de operaciones en enero 2027). No obstante, en el mes 12 se anticipa una mejora significativa, disminuyendo a 1.9 veces, en virtud de los flujos que recibirá el Fondo de Titularización por la venta de las ofibodegas. Después del año 2028, el EBITDA se estabilizaría como resultado de la operación regular del arrendamiento;

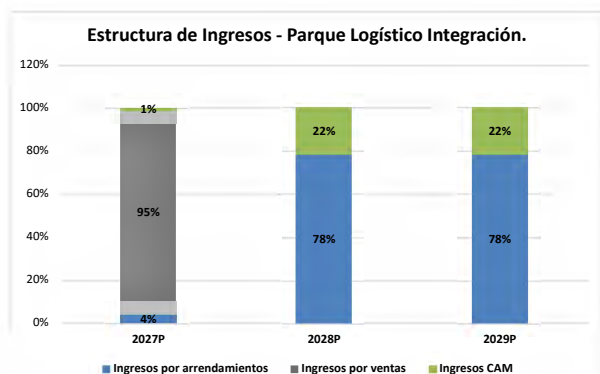
permitiendo al proyecto atender de forma adecuada el servicio de la deuda. Lo anterior, explica la evolución gradual decreciente.

En términos de cobertura del del Flujo Libre de Caja (FLC) sobre el servicio de la deuda, se estima que al cierre de 2026 alcance un valor de -11.7 veces, en sintonía con el hecho que el PLI se encontrará en su etapa de construcción; destinando la mayor parte de las salidas de efectivo para el desarrollo de las obras. En el mes 12 (2027), el indicador reflejará una mejora sustancial, ubicándose en 1.3 veces por el flujo que ingresará el FTIRTPLI por la venta de las ofibodegas. Posteriormente, el FLC cubrirá entre un 1.01 y 1.04 veces el servicio de la deuda.

Acorde con la naturaleza del proyecto PLI (venta y arrendamiento de activos), las proyecciones financieras prevén una disminución del indicador valor de los inmuebles/deuda a 192.4% en 2026 (315.3% en 2025), producto del mayor saldo de deuda bancaria previsto para ese período. En los años siguientes, el indicador muestra una tendencia creciente, explicada por la amortización de la deuda, principalmente en 2027 por la realización de propiedades.

Estructura de Ingresos

El área disponible para usos totalizaría 32,066.31 m², con base en el modelo financiero del proyecto. Asimismo, el 62.8% de dicho total corresponderá a ofibodegas y parqueos, que serán vendidos. Mientras que en el restante 37.2%, se construirán las naves logísticas para arrendamiento.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Acorde con los supuestos para la proyección de las cifras, la venta de las ofibodegas y parqueos se realizaría gradualmente durante los primeros 8 meses, una vez finalizada su construcción. Cabe mencionar que este ingreso no recurrente representaría un 94.5% de los ingresos totales del proyecto PLI en sus primeros 12 meses de operación (año 2027). Además, los recursos provenientes de estas ventas serán canalizados principalmente, para el pago del préstamo que se utilizó para la construcción de las ofibodegas; el resto, serán dividendos a favor de los tenedores de los títulos de participación VTRTPLI.

En otro aspecto, el ingreso por arrendamientos de naves logísticas aportará cerca del 4.3% de los ingresos totales del PLI durante los primeros 12 meses de operación (78% de

excluir los ingresos no recurrentes). Al respecto, este flujo estará integrado por el alquiler de dos tipos naves industriales, con tamaños diferenciados. El canon promedio mensual para las naves del PLI se proyecta de \$6.75/m²; siendo un valor conservador para el estándar actual en el mercado de acuerdo con el equipo desarrollador. Adicionalmente, el crecimiento anual de precio del m² será del 2.0%, variación considerada como razonable para la industria.

En el análisis de los ingresos proyectados por arrendamientos se destaca que se asume un nivel de ocupación del 100.0%, una vez finalizada la construcción de las naves logísticas. Con base en el desempeño comercial que tiene PILV sobre el proyecto, este supuesto de ocupación tiene una alta probabilidad de ocurrencia. Cabe mencionar que actualmente, diversas empresas tienen una gran demanda de parques industriales/logísticos de alta calidad.

En términos del ingreso por CAM (*Common Areas Maintenance*), éste participa con cerca del 22% de los ingresos recurrentes del proyecto PLI. Al respecto, el CAM se integra por un canon de \$0.70/m² para naves logísticas y ofibodegas; haciendo notar que este flujo presenta un factor de crecimiento del 2.0% anual.

Estructura de Egresos

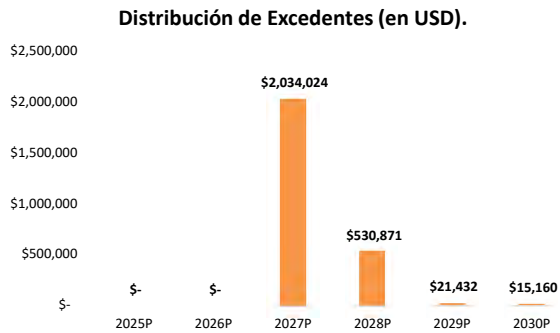
El FTIRTPLI presenta una estructura de costos y gastos compuesta por la construcción, comisiones por comercialización de los espacios del parque industrial, personal administrativo y operativo, seguros, servicios básicos, gastos del fondo de titularización, gastos financieros, entre otros. El costo de venta por las ofibodegas y parqueos se ubicarían en un promedio del 80.0% de los ingresos totales, únicamente durante el primer año de operación.

Por su parte, los gastos totales del FTIRTPLI (excluyendo el financiero) representaría el 3.6% de los ingresos totales en los primeros 12 meses, después de finalizada la etapa de construcción. Mientras que a partir del mes 13, los gastos participarían con el 31.4% de los ingresos totales (efecto de ya no registrar ingresos/costos no recurrentes); observándose un comportamiento gradual descendente.

Finalmente, los gastos financieros (intereses y comisiones bancarias) participarían en promedio con el 53.1% de los ingresos recurrentes del FTIRTPLI, durante los primeros 24 meses de operación; reflejando un menor valor, naturalmente por el menor gasto de intereses durante el plazo de la deuda.

Rentabilidad del Proyecto

El FTIRTPLI contará con series de Valores de Titularización – Títulos de Participación en modalidad de permuta del terreno, cesión de derechos y en efectivo. En línea con su política de distribución de dividendos y los excedentes acumulados, el Fondo de Titularización pagaría beneficios a sus inversionistas a partir del mes 9 desde la finalización de la construcción, según el modelo financiero, principalmente por la venta de inmuebles. Se proyecta que cada año el FTIRTPLI distribuya dividendos.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Asimismo, se destaca que la tasa interna de retorno anual (TIR) estimada para los títulos, considerando la fase 1 del proyecto PLI en su conjunto, el cual incluye el terreno en su totalidad, sería en torno al 5.1%. Cabe mencionar que, el modelo financiero del proyecto de desarrollo no incorpora las potenciales ganancias/pérdidas no realizadas que podría generar el inmueble, por cambios en el valor razonable de dicho activo.

A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del proyecto Parque Logístico Integración será similar a sus proyecciones son las siguientes: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) que el nivel de demanda del área vendible no se reduzca; iii) que mantenga un óptimo nivel de ocupación del área arrendable; y iv) que el precio de venta del m² de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del proyecto PLI. El escenario base que se

toma para la evaluación, es el modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora.

Dada la naturaleza del proyecto, las variables seleccionadas para realizar el análisis de sensibilidad de los flujos fueron el precio de venta del m² de las ofibodegas y el precio de alquiler del m² (naves industriales). En un escenario adverso, con una disminución del 2% en el precio de venta y del 5% en el precio del alquiler, la TIR de las participaciones en especie asociadas a las áreas vendible y arrendable se reducirían a 24.0% y 3.9%, respectivamente, mientras que la asociada con la participación total en la fase 1 del proyecto disminuiría a 4.5%, producto de menores volúmenes de excedentes.

Por otra parte, en escenarios de estrés más severos, que contemplan una contracción del 5% en el precio de venta del m², combinada con una disminución del 10% en el precio de renta por m², las participaciones asociadas con el área vendible bajarían su TIR a 17.9%. Asimismo, la TIR estimada para las participaciones arrendables y para la participación total en el proyecto caería al 3.45% y 3.8% respectivamente, conllevando a la necesidad de una reestructuración de la deuda en 2029. No obstante, Zumma Ratings considera que la probabilidad de ocurrencia de estos escenarios es baja.

Asimismo, algunos factores que mitigan el potencial impacto en un menor precio del m² son los siguientes: 1) el perfil atractivo que tendrá el proyecto PLI para multinacionales y operadores logísticos por las características de Clase A y estándares EDGE; 2) Los contratos de alquiler de naves industriales se están negociando a largo plazo (7 a 10 años); 3) Los precios del m² para las naves logísticas y ofibodegas en el modelo financiero se han previsto menores al precio de mercado (las proyecciones utilizadas en el modelo financiero son conservadoras); 4) El presupuesto de construcción incorpora un monto para imprevistos.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%	2030P	%
ACTIVOS												
Activo Corriente												
Efectivo y equivalentes	523,806	3%	1,121,386	3%	646,386	3%	125,751	1%	134,100	1%	129,745	1%
Total Activo Corriente	523,806	3%	1,121,386	3%	646,386	3%	125,751	1%	134,100	1%	129,745	1%
Activo no Corriente												
Área de arrendamiento	5,905,834	29%	10,875,281	29%	10,875,281	58%	10,875,281	59%	10,875,281	59%	10,875,281	59%
Área de venta	6,564,707	32%	18,103,700	48%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Área por desarrollar	7,386,938	36%	7,386,938	20%	7,386,938	39%	7,386,938	40%	7,386,938	40%	7,386,938	40%
CAPEX	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	39,177	0%
Comisiones pagadas por anticipado	75,573	0%	168,725	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Total Activo no Corriente	19,933,051	97%	36,534,643	97%	18,262,218	97%	18,262,218	99%	18,262,218	99%	18,301,395	99%
TOTAL ACTIVO	20,456,857	100%	37,656,029	100%	18,908,605	100%	18,387,969	100%	18,396,318	100%	18,431,140	100%
PASIVOS												
Préstamos con instituciones bancarias - área de arrendamiento	2,277,000	11%	6,900,000	18%	6,797,099	36%	6,471,684	35%	6,119,610	33%	5,738,692	31%
Préstamos con instituciones bancarias - área de ventas	4,020,000	20%	12,000,000	32%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía	-	0%	-	0%	80,440	0%	82,049	0%	83,690	0%	85,363	0%
Excedentes acumulados	-	0%	-	0%	819,066	4%	622,236	3%	981,019	5%	1,395,085	8%
Obligaciones por titularización de activos de largo plazo	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Ingresos diferidos	770,857	4%	4,906,029	13%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTAL PASIVO	7,067,857	35%	23,806,029	63%	7,696,605	41%	7,175,969	39%	7,184,318	39%	7,219,140	39%
PATRIMONIO												
Títulos de participación	13,389,000	65%	13,850,000	37%	11,212,000	59%	11,212,000	61%	11,212,000	61%	11,212,000	61%
TOTAL PATRIMONIO	13,389,000	65%	13,850,000	37%	11,212,000	59%	11,212,000	61%	11,212,000	61%	11,212,000	61%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	20,456,857	100%	37,656,029	100%	18,908,605	100%	18,387,969	100%	18,396,318	100%	18,431,140	100%

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%	2030P	%
Ingresos	-	0%	-	0%	22,561,134	100%	1,255,183	100%	1,280,286	100%	1,305,892	100%
Ingresos por arrendamientos	-	0%	-	0%	965,277	4%	984,583	78%	1,004,274	78%	1,024,360	78%
Ingresos por ventas	-	0%	-	0%	21,330,563	95%	-	0%	-	0%	-	0%
Ingresos CAM	-	0%	-	0%	265,294	1%	270,600	22%	276,012	22%	281,532	22%
Gastos	-	0%	-	0%	18,916,388	84%	395,786	32%	401,375	31%	406,813	31%
Costo de venta	-	0%	-	0%	18,103,700	80%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos operativos	-	0%	-	0%	188,611	1%	192,588	15%	196,439	15%	200,368	15%
Gastos administrativos	-	0%	-	0%	93,688	0%	94,749	8%	95,832	7%	96,937	7%
Gastos de comercialización - área de arrendamiento	-	0%	-	0%	98,440	0%	19,969	2%	20,368	2%	20,776	2%
Gastos de comercialización - área de ventas	-	0%	-	0%	337,450	1%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos del Fondo	-	0%	-	0%	94,299	0%	88,480	7%	88,735	7%	88,732	7%
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	-	0%	-	0%	3,644,747	16%	859,397	68%	878,911	69%	899,079	69%
Otros gastos	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos financieros	-	0%	-	0%	791,657	4%	525,356	42%	498,696	39%	469,853	36%
Excedente antes impuesto	-	0%	-	0%	2,853,089	13%	334,041	27%	380,215	30%	429,226	33%
Impuesto sobre la renta	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	0	0%	0	0%	2,853,089	13%	334,041	27%	380,215	30%	429,226	33%

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.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: "Metodología de Clasificación de Bonos Producto de Titulización". Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en el sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o transmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.

**Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de
Tenedores de Valores**

San Salvador Centro, San Salvador, 1 de julio de 2025

Licenciado
Remo José Martín Bardi Ocaña Director
Ejecutivo
RICORP Titularizadora, S.A.
Presente

Estimado Licenciado Bardi:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 30 de junio de 2025 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange And Trading Company**.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración**, a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,


Sandra María Munguía Palomo

Representante Legal

Vicepresidenta
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa

