

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01 (FTIRTC 01) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización FTIRTC 01. 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 ingresos durante la vida del Fondo provienen de la venta de la totalidad de los apartamentos a desarrollarse en el proyecto habitacional Centré.

El complejo consta de 5 torres habitacionales, cada una con 9 niveles de apartamentos, con 4 apartamentos por nivel, para un total de 180 apartamentos. Las 180 unidades estarán repartidas en 5 tipologías distintas, en función del área de cada una: en la planta de acceso (Nivel 1) se encuentran las tipologías 1 y 2, las cuales cuentan con jardín y tienen las siguientes medidas respectivamente: 82.59 m² y 98.48 m². Luego, entre los Niveles 2 y 9 se encuentran las tipologías 3, 4, y 5, las cuales cuentan con las siguientes medidas respectivamente: 63.98 m², 52.93 m², 67.55 m². A continuación se presenta el consolidado de áreas por tipología del proyecto:

TIPO	Área apartamento (m2)	# de Apartamentos	Área Total (m2)
TIPO 1*	82.59	10	815.90
TIPO 2	98.48	10	984.80
TIPO 3	63.98	40	2,559.20
TIPO 4	52.93	40	2,117.20
TIPO 5	67.55	80	5,404.00
TOTAL	-	180	11,881.10

**Una de las unidades cuenta con un área de 72.59m2*

Los precios de los apartamentos se establecen por metro cuadrado, según la siguiente tabla:

TIPO	Precio / m2
TIPO 1	\$2,171.11
TIPO 2	\$2,171.11
TIPO 3	\$2,171.11
TIPO 4	\$2,171.11
TIPO 5	\$2,171.11

Al multiplicarse los precios por los metros cuadrados de cada tipo de apartamento, se obtienen ingresos por un total de \$25,795,156.

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) **Costos de los apartamentos vendidos:** el costo de venta se genera una vez se reconoce el ingreso por venta de cada apartamento. El costo de venta total, correspondiente a los elementos que componen el activo fijo, asciende a \$22,897,292:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	\$1,028,481
Planos, permisos y Diseños	\$799,309
Construcción	\$19,729,188
Gasto Operativo Capitalizable	\$346,590
Gasto Financiero Capitalizable	\$993,725
TOTAL	\$22,897,292

Como detallado en la tabla anterior, el valor del costo de venta de los apartamentos considera los siguientes elementos: el valor del terreno; planos permisos, y diseños; presupuesto de construcción; gastos operativos del Fondo de Titularización capitalizados durante el periodo de construcción; gasto financiero proveniente del préstamo bancario capitalizado durante el periodo de construcción;

- (2) **Gastos Operativos del Proyecto:** los gastos operativos incluyen los gastos asociados a la comercialización, la publicidad y el mercadeo, constitución del régimen de condominio, contratación de seguros, entre otros gastos relacionados con la venta de los apartamentos.

Los gastos de comercialización se calculan como el 3.5% más IVA de comisión sobre las ventas al momento de la escrituración de la venta de los apartamentos, correspondientes a \$902,830. En dichos gastos de comercialización se incluyen todos aquellos gastos que están relacionados con la venta de los apartamentos, tales como mercadeo, publicidad, personal, entre otros. Adicionalmente, se consideran los gastos de solvencias y certificaciones extractadas para la escrituración de ventas, los cuales ascienden a \$13,500 y \$4,784 respectivamente. Se estima que el gasto para la constitución del régimen de condominio ascenderá a \$15,000. Durante la duración del proyecto, el inmueble contará con los siguientes seguros: inicialmente, durante el proceso constructivo se contará con un seguro de todo riesgo construcción, con un costo proyectado de \$39,000; posteriormente, se contará con un seguro todo riesgo incendio, con un costo proyectado de \$79,000. Finalmente, los costos notariales de escrituración de venta serán pagaderos por los respectivos compradores, por lo que el Fondo no asumirá estos costos;

- (3) **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, las calificaciones 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;

- (4) **Gastos Financieros de los préstamos bancarios:** Los gastos financieros relacionados al préstamo bancario 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 la fase de venta, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor del inmueble (terreno) adquirido, el valor de los planos 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) Debido a la naturaleza del proyecto, serán parte del activo gastos pagados por anticipado, que provienen del pago de las comisiones de venta. Se ha establecido un anticipo de 40% del valor total de la comisión de comercialización detallada anteriormente en la sección de gastos, dicha cuenta se constituye de forma mensual a medida se concreten las preventas de los apartamentos.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) El préstamo de la institución bancaria;

(2) Las cuentas por pagar de la construcción y/o 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 del apartamento. Una vez entregados los inmuebles, los depósitos dejarán de ser un pasivo y como contrapartida el Fondo verá reducida la inversión en inmuebles por el lado del activo. Se ha considerado la preventa de todas las unidades del proyecto, correspondiente a 180 unidades. Inicialmente, los compradores pueden reservar un apartamento aportando el 1% de su valor de venta, se estiman que las reservas durarán 10 meses. Dicha reserva será completada con pagos mensuales en concepto de primas hasta finalizar la construcción, las cuales representarán 9% del valor de venta, llevando así los pagos anticipados al 10% de dicho valor. Por lo tanto, el flujo de preventas asciende a \$2,579,516; 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 los apartamentos. 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 la deuda bancaria (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 la cuenta de inversión en inmuebles, el cual incluye los costos del financiamiento durante el periodo constructivo.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos del préstamo bancario otorgado al Fondo y como usos la amortización de capital de dicho préstamo y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Julio', with a stylized flourish extending to the right.

Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

**Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Centré 01**

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
GASTOS													
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos de Venta y Comercialización	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Administrativos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros gastos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo 1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
RESULTADO DEL PERIODO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640
GASTOS												
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)
Gastos de Venta y Comercialización	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)
Gastos Administrativos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$52,554)	(\$9,717)	(\$9,243)	(\$8,769)	(\$8,296)	(\$7,822)	(\$7,348)
Otros gastos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)
Gastos del Fondo	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$11,265)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$23,765)
Gastos Financieros Préstamo 1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$114,600)	(\$108,083)	(\$101,567)	(\$95,050)	(\$88,533)	(\$82,017)	(\$75,500)
TOTAL DE EGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$1,432,069)	(\$1,376,965)	(\$1,369,975)	(\$1,362,984)	(\$1,355,994)	(\$1,349,004)	(\$1,360,263)
RESULTADO DEL PERIODO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$74,429)	(\$19,325)	(\$12,335)	(\$5,344)	\$1,646	\$8,636	(\$2,623)

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$1,357,640	\$0
GASTOS													
Costo de Venta	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	(\$1,205,121)	\$0
Gastos de Venta y Comercialización	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	(\$48,480)	\$0
Gastos Administrativos	(\$6,875)	(\$6,401)	(\$5,927)	(\$5,454)	(\$4,980)	(\$46,870)	(\$4,032)	(\$3,559)	(\$3,085)	(\$2,611)	(\$2,138)	(\$1,664)	(\$0)
Otros gastos	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	(\$50)	\$0
Gastos del Fondo	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$11,265)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$5,515)	(\$21,515)	(\$276)
Gastos Financieros Préstamo 1	(\$68,983)	(\$59,864)	(\$53,619)	(\$47,374)	(\$41,128)	(\$34,883)	(\$28,638)	(\$22,393)	(\$16,148)	(\$9,903)	(\$3,658)	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	(\$1,335,023)	(\$1,325,430)	(\$1,318,711)	(\$1,311,992)	(\$1,305,273)	(\$1,346,668)	(\$1,291,836)	(\$1,285,117)	(\$1,278,398)	(\$1,271,679)	(\$1,264,960)	(\$1,276,829)	(\$276)
RESULTADO DEL PERIODO	\$22,617	\$32,210	\$38,929	\$45,648	\$52,367	\$10,972	\$65,804	\$72,523	\$79,242	\$85,961	\$92,680	\$80,811	(\$276)

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	\$264,600	\$108,491	\$107,738	\$131,677	\$148,741	\$199,803	\$138,409	\$176,346	\$107,578	\$132,390	\$150,327	\$161,388	\$147,325
Total Caja	\$264,600	\$108,491	\$107,738	\$131,677	\$148,741	\$199,803	\$138,409	\$176,346	\$107,578	\$132,390	\$150,327	\$161,388	\$147,325
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	\$0	\$316,940	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132
Inversión en Inmuebles	\$1,864,049	\$3,108,267	\$4,313,745	\$5,519,224	\$6,724,702	\$7,889,307	\$9,059,662	\$10,224,267	\$11,388,872	\$12,553,477	\$13,718,082	\$14,882,687	\$16,065,542
Otros Activos (intereses de construcción)	\$0	\$36,104	\$46,093	\$62,958	\$86,697	\$117,312	\$154,632	\$198,371	\$248,816	\$305,681	\$369,420	\$440,035	\$517,524
TOTAL ACTIVO	\$2,128,649	\$3,569,801	\$4,828,709	\$6,074,990	\$7,321,272	\$8,567,553	\$9,713,835	\$10,960,116	\$12,106,398	\$13,352,679	\$14,598,961	\$15,845,242	\$17,091,524
Pasivo													
Préstamo 1	\$0	\$1,300,000	\$2,400,000	\$3,500,000	\$4,600,000	\$5,700,000	\$6,700,000	\$7,800,000	\$8,800,000	\$9,900,000	\$11,000,000	\$12,100,000	\$13,200,000
Ingresos Diferidos	\$286,649	\$427,801	\$586,709	\$732,990	\$879,272	\$1,025,553	\$1,171,835	\$1,318,116	\$1,464,398	\$1,610,679	\$1,756,961	\$1,903,242	\$2,049,524
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL PASIVO	\$286,649	\$1,727,801	\$2,986,709	\$4,232,990	\$5,479,272	\$6,725,553	\$7,871,835	\$9,118,116	\$10,264,398	\$11,510,679	\$12,756,961	\$14,003,242	\$15,249,524
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000
TOTAL PATRIMNIO	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000
ACTIVO NETO	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Balance General												
Activo												
Caja y Bancos	\$144,637	\$138,649	\$126,061	\$164,789	\$263,091	\$190,914	\$173,840	\$163,757	\$160,665	\$164,562	\$175,450	\$175,079
Total Caja	\$144,637	\$138,649	\$126,061	\$164,789	\$263,091	\$190,914	\$173,840	\$163,757	\$160,665	\$164,562	\$175,450	\$175,079
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$361,132	\$342,125	\$323,118	\$304,111	\$285,104	\$266,097	\$247,090	\$228,083
Inversión en Inmuebles	\$17,230,147	\$18,394,752	\$19,559,357	\$20,723,963	\$21,903,568	\$21,692,171	\$20,487,051	\$19,281,930	\$18,076,810	\$16,871,689	\$15,666,568	\$14,461,448
Otros Activos (intereses de construcción)	\$601,889	\$689,553	\$783,818	\$884,936	\$993,725	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$18,337,805	\$19,584,087	\$20,830,368	\$22,134,820	\$23,521,515.59	\$22,225,210	\$20,984,009	\$19,749,799	\$18,522,579	\$17,302,349	\$16,089,109	\$14,864,610
Pasivo												
Préstamo 1	\$14,300,000	\$15,400,000	\$16,500,000	\$17,750,000	\$19,100,000	\$18,013,888	\$16,927,776	\$15,841,665	\$14,755,553	\$13,669,441	\$12,583,329	\$11,497,217
Ingresos Diferidos	\$2,195,805	\$2,342,087	\$2,488,368	\$2,542,820	\$2,579,516	\$2,443,752	\$2,307,988	\$2,172,224	\$2,036,460	\$1,900,696	\$1,764,932	\$1,629,168
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	-\$74,429	-\$93,755	-\$106,089	-\$111,434	-\$109,788	-\$101,152	-\$103,775
TOTAL PASIVO	\$16,495,805	\$17,742,087	\$18,988,368	\$20,292,820	\$21,679,516	\$20,383,210	\$19,142,009	\$17,907,799	\$16,680,579	\$15,460,349	\$14,247,109	\$13,022,610
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000
TOTAL PATRIMNIO	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000
ACTIVO NETO	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,767,571	\$1,748,245	\$1,735,911	\$1,730,566	\$1,732,212	\$1,740,848	\$1,738,225

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	\$199,948	\$234,409	\$275,590	\$323,490	\$378,108	\$391,331	\$459,387	\$534,162	\$615,656	\$703,868	\$1,248,813	\$2,417,987	\$0
Total Caja	\$199,948	\$234,409	\$275,590	\$323,490	\$378,108	\$391,331	\$459,387	\$534,162	\$615,656	\$703,868	\$1,248,813	\$2,417,987	\$0
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	\$209,077	\$190,070	\$171,063	\$152,056	\$133,049	\$114,042	\$95,035	\$76,028	\$57,021	\$38,014	\$19,007	\$0	\$0
Inversión en Inmuebles	\$13,256,327	\$12,051,206	\$10,846,086	\$9,640,965	\$8,435,844	\$7,230,724	\$6,025,603	\$4,820,483	\$3,615,362	\$2,410,241	\$1,205,121	(\$0)	(\$0)
Otros Activos (intereses de construcción)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$13,665,351	\$12,475,685	\$11,292,738	\$10,116,510	\$8,947,001	\$7,736,097	\$6,580,025	\$5,430,673	\$4,288,039	\$3,152,124	\$2,472,940	\$2,417,987	\$0
Pasivo													
Préstamo 1	\$10,411,105	\$9,324,994	\$8,238,882	\$7,152,770	\$6,066,658	\$4,980,546	\$3,894,434	\$2,808,323	\$1,722,211	\$636,099	\$0	\$0	\$0
Ingresos Diferidos	\$1,493,404	\$1,357,640	\$1,221,876	\$1,086,112	\$950,348	\$814,584	\$678,820	\$543,056	\$407,292	\$271,528	\$135,764	\$0	\$0
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	-\$81,158	-\$48,948	-\$10,019	\$35,629	\$87,995	\$98,967	\$164,771	\$237,294	\$316,536	\$402,497	\$495,176	\$575,987	\$0
TOTAL PASIVO	\$11,823,351	\$10,633,685	\$9,450,738	\$8,274,510	\$7,105,001	\$5,894,097	\$4,738,025	\$3,588,673	\$2,446,039	\$1,310,124	\$630,940	\$575,987	\$0
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$0
TOTAL PATRIMONIO	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$1,842,000	\$0
ACTIVO NETO	\$1,760,842	\$1,793,052	\$1,831,981	\$1,877,629	\$1,929,995	\$1,940,967	\$2,006,771	\$2,079,294	\$2,158,536	\$2,244,497	\$2,337,176	\$2,417,987	\$0

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	\$0	(\$316,940)	(\$44,193)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Ingresos Diferidos	\$286,649	\$141,152	\$158,908	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$286,649	(\$175,788)	\$114,715	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$146,281
Cambios en Inmuebles	(\$1,864,049)	(\$1,244,218)	(\$1,205,478)	(\$1,205,478)	(\$1,205,478)	(\$1,164,605)	(\$1,170,355)	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,182,855)
Cambio en Otros Activos	\$0	(\$36,104)	(\$9,990)	(\$16,865)	(\$23,740)	(\$30,615)	(\$37,320)	(\$43,740)	(\$50,445)	(\$56,865)	(\$63,740)	(\$70,615)	(\$77,490)
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$1,864,049)	(\$1,280,322)	(\$1,215,468)	(\$1,222,343)	(\$1,229,218)	(\$1,195,220)	(\$1,207,675)	(\$1,208,345)	(\$1,215,050)	(\$1,221,470)	(\$1,228,345)	(\$1,235,220)	(\$1,260,345)
Cambio en Préstamo 1	\$0	\$1,300,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,000,000	\$1,100,000	\$1,000,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000
Participaciones vendidas a valor nominal	\$1,842,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades Financieras	\$1,842,000	\$1,300,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,000,000	\$1,100,000	\$1,000,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000
Variación en Efectivo	\$264,600	(\$156,109)	(\$752)	\$23,939	\$17,064	\$51,062	(\$61,394)	\$37,937	(\$68,769)	\$24,812	\$17,937	\$11,062	(\$14,063)
Efectivo al inicio	\$0	\$264,600	\$108,491	\$107,738	\$131,677	\$148,741	\$199,803	\$138,409	\$176,346	\$107,578	\$132,390	\$150,327	\$161,388
Efectivo al final	1%	\$264,600	\$108,491	\$107,738	\$131,677	\$148,741	\$199,803	\$138,409	\$176,346	\$107,578	\$132,390	\$150,327	\$147,325

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)												
Utilidad Neta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$74,429)	(\$19,325)	(\$12,335)	(\$5,344)	\$1,646	\$8,636	(\$2,623)
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007
Cambios en Ingresos Diferidos	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$54,452	\$36,696	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$146,281	\$146,281	\$146,281	\$54,452	\$36,696	(\$191,186)	(\$136,082)	(\$129,092)	(\$122,101)	(\$115,111)	(\$108,121)	(\$119,380)
Cambios en Inmuebles	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,164,605)	(\$1,179,605)	\$211,396	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121
Cambio en Otros Activos	(\$84,365)	(\$87,665)	(\$94,265)	(\$101,119)	(\$108,788)	\$993,725	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$1,248,970)	(\$1,252,270)	(\$1,258,870)	(\$1,265,724)	(\$1,288,393)	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121
Cambio en Préstamo 1	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,250,000	\$1,350,000	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)
Participaciones vendidas a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades Financieras	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,100,000	\$1,250,000	\$1,350,000	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)
Variación en Efectivo	(\$2,688)	(\$5,988)	(\$12,588)	\$38,728	\$98,302	(\$72,178)	(\$17,073)	(\$10,083)	(\$3,093)	\$3,898	\$10,888	(\$372)
Efectivo al inicio	\$147,325	\$144,637	\$138,649	\$126,061	\$164,789	\$263,091	\$190,914	\$173,840	\$163,757	\$160,665	\$164,562	\$175,450
Efectivo al final	1%	\$144,637	\$138,649	\$126,061	\$164,789	\$263,091	\$190,914	\$173,840	\$163,757	\$160,665	\$164,562	\$175,079

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)												
Utilidad Neta	\$22,617	\$32,210	\$38,929	\$45,648	\$52,367	\$10,972	\$65,804	\$72,523	\$79,242	\$85,961	\$92,680	\$80,811
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007	\$19,007
Cambios en Ingresos Diferidos	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)	(\$135,764)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	(\$94,140)	(\$84,547)	(\$77,828)	(\$71,109)	(\$64,390)	(\$105,785)	(\$50,953)	(\$44,234)	(\$37,515)	(\$30,796)	(\$24,077)	(\$35,946)
Cambios en Inmuebles	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121
Cambio en Otros Activos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Inversión	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121	\$1,205,121
Cambio en Préstamo 1	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$636,099)	\$0
Participaciones vendidas a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades Financieras	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$1,086,112)	(\$636,099)	\$0
Variación en Efectivo	\$24,869	\$34,462	\$41,181	\$47,900	\$54,618	\$13,223	\$68,056	\$74,775	\$81,494	\$88,212	\$544,944	\$1,169,174
Efectivo al inicio	\$175,079	\$199,948	\$234,409	\$275,590	\$323,490	\$378,108	\$391,331	\$459,387	\$534,162	\$615,656	\$703,868	\$1,248,813
Efectivo al final	1%	\$199,948	\$234,409	\$275,590	\$323,490	\$378,108	\$391,331	\$459,387	\$534,162	\$615,656	\$703,868	\$2,417,987