

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 Año calendario	21 2046	22 2047	23 2048	24 2049	25 2050	26 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 Año calendario	0 2024	0 2025	1 2026	2 2027	3 2028	4 2029	5 2030	6 2031	7 2032	8 2033	9 2034	10 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

