



Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al
Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de
Crédito de Zacatecoluca 02, VTRTCCZ 02

Monto de la Emisión: hasta US \$22,000,000.00



Septiembre 2021

**Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al:
FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA 02 – FTRTCCZ 02
Por un monto de hasta:
US\$22,000,000.00**

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 – FTRTCCZ 02 – se crea con el fin de titularizar los derechos sobre Flujos Financieros Futuros, correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito en favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca ; los derechos a ser cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo que corresponde a la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR de US\$27,252,000.00, los cuales serán enterados al Fondo de Titularización a través cuotas mensuales y sucesivas pagaderas de la forma que se especifica en el Contrato de Titularización.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta veintidós millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$22,000,000.00).

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: MIL dólares de los Estados Unidos de América (US \$1,000.00) y múltiplos de contratación de MIL dólares de los Estados Unidos de América (US \$1000.00).

Cantidad de Valores: Hasta 22,000.

Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

Plazo de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Respaldo de la Emisión – Derechos sobre Flujos Financieros Futuros: El pago de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ 02, sirviéndose de la adquisición de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca, definidos en el primer párrafo de este prospecto y que serán transferidos para el Fondo de Titularización.

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: La Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de forma mensual, trimestral, semestral o anual sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés será fija, por la totalidad del plazo y se determinará en el momento previo a la colocación de la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización.

Forma de amortización de capital. La forma de pago del capital podrá ser mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, con o sin período de gracia, en cuotas iguales o desiguales y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación.

Forma y Lugar de Pago: La forma de pago del capital podrá ser mensual, trimestral, anual o al vencimiento, con o sin período de gracia, en cuotas iguales o desiguales y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación. Los intereses se pagarán de forma mensual, trimestral, semestral o anual y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación. Tanto capital e intereses serán pagaderos a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.

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

Clasificación de riesgo:

AA-, SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2020 y no auditada al mes de marzo 2021).

A+, Zumma Ratings S.A. de C.V. (Con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2020 y no auditada al 31 de marzo de 2021).

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

Razones literales:

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

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA 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-02/2012, 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 Deuda, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA 02, en sesión No. JD-06/2021, de fecha trece de mayo de 2021 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTRTCCZ 02. 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 No. CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 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 Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno 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 XI, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

**Sociedad Titularizadora,
Estructuradora y Administradora
del FTRTCCSV 02:
Ricorp Titularizadora, S.A.**



**Originador:
Caja de Crédito de Zacatecoluca,
Sociedad Cooperativa de
Responsabilidad Limitada de Capital
Variable**



**Representante de los 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.**



Septiembre 2021

II. Contraportada

El Fondo de Titularización FTRCCZ 02, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Blvd. Santa Elena y Calle Alegría, Edificio Interlialia, local 3-B, Colonia Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503)2133-3700
Contacto: info@gruporicorp.com

2. Agente Colocador:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V.
Dirección: 57 Avenida Norte, No.130, San Salvador.
Sitio web: www.sgbsal.com
Teléfono: (503) 2121-1800
Fax: (503)2260-5578
Contacto: info@sgbsal.com

3. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: ourrutia@bdo.com.sv

4. Perito Valuador de Flujos

Nombre: Morales y Morales Asociados
Dirección: Avenida Bugambillas No.23, Colonia San Francisco, San Salvador
Teléfono: (503) 2279-4247
Fax: (503) 2252-1008
Contacto: mym.rmoraes@smselsalvador.com

5. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga
Dirección: Blvd. Santa Elena y Calle Alegría, Edificio Interlialia, local 3-B, Colonia Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

6. Clasificadoras de Riesgo:

Nombre: SCRIESGO, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.
Dirección: Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Colonia San Benito.
Teléfono: (503) 2243-7419
Contacto: Marco Orantes
info@scriesgo.com
Sitio web: www.scriesgo.com

Nombre: Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Granplaza, oficina 304, Blvd. Sergio Viera de Mello, Colonia San Benito.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

En la ciudad de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las catorce horas con treinta minutos del día dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno. Ante mí, Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA**, de sesenta y tres años de edad, Financista, del domicilio de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero cuatro cero dos cinco ocho – cero cero tres - siete, 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 municipio y 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, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS**", que puede abreviarse "**FTRTCCZ CERO DOS**", con Número de Identificación Tributaria cero cinco cero uno – uno tres cero nueve dos uno – uno cero uno - cuatro y que en adelante podrá denominarse como "**Fondo FTRTCCZ CERO DOS**" o "**Fondo**", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El Testimonio de Escritura Pública 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 la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las nueve horas y diez minutos del día diez de julio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales del licenciado Eduardo Alberto Sol Vega, inscrito en el Registro de Comercio al número **QUINCE** del libro **MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día once de julio de dos mil diecinueve, 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.**, para ejercer todos los actos correspondientes al giro ordinario de sus negocios, pudiendo además celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas en el mandato y para la buena administración de la sociedad y de los Fondos de Titularización, en el mencionado poder, la notario autorizante dio fe de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; asimismo, la notario autorizante dio fe de la personería jurídica del Representante Legal de la Sociedad y de la existencia legal de la misma; y **b)** Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las nueve horas del día trece de septiembre de dos mil veintiuno, ante mis oficios notariales en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora; 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 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



Antiguo Cuscatlán, 06 de julio de 2021

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos, se adquirirán los derechos sobre Flujos Financieros Futuros, correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito en favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca.

Este prospecto le presenta la información financiera proyectada del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, así como las características de los Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al mismo.

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos con alta capacidad de pago.

Atentamente,

Remo José Martín Bardi Ocaña
Apoderado General Administrativo
Ricorp Titularizadora, S.A. - Administradora del FTRTCCZ 02



IV. Índice

II. Contraportada.....	2
III. Presentación del Prospecto.....	4
IV. Índice.....	5
V. Aprobaciones de la Emisión.....	6
VI. Características de la Emisión.....	7
VII. Información de la Titularizadora.....	19
VIII. Activos Titularizados y Custodia de los Activos Titularizados.....	25
IX. Información del Originador y Administrador de los activos titularizados.....	28
X. Otros servicios.....	31
XI. Factores de Riesgo.....	32
XII. Pérdidas y Redención Anticipada.....	34
XIII. Administración de los Activos Titularizados.....	35
XIV. Clasificación de Riesgo.....	38
XV. Representante de los Tenedores de Valores.....	39
XVI. Información Financiera a los Tenedores de Valores.....	43
XVII. Impuestos y Gravámenes.....	44
XVIII. Costos y Gastos.....	46
Anexos.....	48
Anexo 1: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.....	50
Anexo 2: Informe de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A.....	52
Anexo 3: Dictamen y Metodología de Valuación de los Flujos Financieros Futuros.....	54
Anexo 4: Clasificaciones de Riesgo.....	56
Anexo 5: Accionista relevante del Representante de Tenedores de Valores.....	58
Anexo 6: Estados Financieros de la Sociedad Titularizadora.....	60
Anexo 7: Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 y su Base de Proyección.....	62
Anexo 8: Certificación de Accionistas Relevantes del Administrador del Activo Titularizado.....	64

V. 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-02/2012, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, en sesión No. JD-06/2021, de fecha trece de mayo de 2021 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registrará la autorización de la emisión VTRTCCZ 02 concedida.

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 EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 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 Deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, en sesión No. CD-34/2021 celebrada el 26 de agosto de 2021.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las nueve horas del día trece de septiembre de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos. Dicho Fondo de Titularización se crea con el fin de titularizar los derechos sobre Flujos Financieros Futuros, correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito en favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca; los derechos a ser cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo que corresponde a la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR de US\$27,252,000.00, los cuales serán enterados al Fondo de Titularización a través cuotas mensuales y sucesivas pagaderas de la forma que se especifica en el Contrato de Titularización. Los Flujos Financieros Futuros se transferirán al FTRTCCZ 02 mediante el Contrato de Cesión y Administración de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

VI. Características de la Emisión

Denominación del emisor:	del	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCCZ 02 y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	del	Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, denominación que podrá abreviarse “FTRTCCZ 02”.
Denominación del Originador:	del	Caja de Crédito de Zacatecoluca, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, que puede denominarse como la Caja de Crédito de Zacatecoluca.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	de la	Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante también referida como la Titularizadora).
Denominación del Representante de Tenedores:	del de	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la emisión:	de la	Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, cuya abreviación es VTRTCCZ 02.
Naturaleza del valor:		Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al Fondo FTRTCCZ 02.
Clase de Valor:		Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
Monto de la emisión:		Hasta US\$22,000,000.00 de dólares de los Estados Unidos de América.
Moneda de negociación:		Dólares de los Estados Unidos de América.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:		Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1000.00).
Cantidad de Valores:		Hasta 22,000

Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta 84 meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

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 Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, “Cedeval, S.A. de C.V.”).

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 treinta 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 quince 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.

En caso de realizarse la redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente, y que el pago no sea efectuado a su titular, la Titularizadora mantendrá, por noventa días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta bancaria denominada 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, S.A. de C.V.

Forma y Lugar de Pago: La forma de pago del capital podrá ser mensual, trimestral, anual o al vencimiento, con o sin período de gracia, en cuotas iguales o desiguales y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación. Los intereses se pagarán de forma mensual, trimestral, semestral o anual y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación. Tanto capital e intereses serán pagaderos a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

- I) CEDEVAL, S.A. de C.V. entregará a RICORP TITULARIZADORA, S.A., con anticipación de tres días hábiles a la fecha de cada pago de intereses y amortizaciones de capital, un reporte en el cual detallará información de la emisión a pagar;
- II) RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo FTRTCCZ Cero Dos, verificará con anterioridad de dos días a la fecha de pago, el monto a pagar 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 se efectuará un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital; 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 capital o intereses;
- III) RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo FTRTCCZ Cero Dos 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;
- IV) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo FTRTCCZ Cero Dos, 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;
- V) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;
- VI) El último pago de intereses de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización;
- VII) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;
- VIII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y
- IX) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Tasa de Interés:

La Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de forma mensual, trimestral, semestral o anual sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés será fija, por la totalidad del plazo y se determinará en el momento previo a la colocación de la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización.

Interés Moratorio	En caso de mora en el pago de capital, el Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital de la cuota correspondiente en mora.
Prelación de Pagos:	Todo pago se hará por la Sociedad 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 , se abonará a la Cuenta Restringida cuando sea necesario para mantener como saldo mínimo las cuatro próximas cuotas mensuales de cesión. Segundo , las obligaciones a favor de los Tenedores de Valores. 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 , cualquier remanente generado durante el mes, de conformidad a las definiciones establecidas en el Contrato de Titularización, se devolverá al Originador en el mes siguiente. 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 FTRTCCZ Cero Dos; 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 remanente se devolverá al Originador.
Estructuración de los tramos a negociar:	La emisión contará como mínimo con un tramo. La Sociedad 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 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, la forma de pago del capital, la tasa fija, el precio base, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento 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 serán invertidos por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, en la adquisición de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca; los derechos a ser cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo que corresponde a la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR, la cual no puede superar la cantidad de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pagaderos dentro del plazo de SIETE años, por medio de cuotas mensuales y sucesivas

pagaderas de la siguiente manera: A) En caso se realice únicamente la primera colocación, DEL MES UNO AL MES OCHENTA Y CUATRO la Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá enterar al FTRCCZ Cero Dos la CUOTA DE CESIÓN BÁSICA por la cantidad de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y B) En caso exista una segunda colocación en el mes doce, DEL MES TRECE AL OCHENTA Y CUATRO la Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá enterar al FTRCCZ Cero Dos además de la CUOTA DE CESIÓN BÁSICA, la CUOTA DE CESIÓN ADICIONAL por la cantidad de CIENTO DIECISÉIS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; contadas a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo FTRCCZ 02, correspondientes a los derechos sobre Flujos Financieros Futuros objeto de cesión.

Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicables, correspondiendo a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, el pago a la administración tributaria o a la entidad competente de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos Flujos Financieros Futuros, en caso aplicasen.

Destino de los fondos obtenidos de la cesión de derechos: Los fondos que la Caja de Crédito de Zacatecoluca reciba en virtud de la Cesión de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros definidos como los Activos Titularizados en el Contrato de Titularización, que efectúe para el Fondo de Titularización, deberán ser destinados por la Caja de Crédito de Zacatecoluca, para financiar operaciones crediticias correspondientes al giro de su negocio, cancelación de pasivos y/o ampliación de servicios financieros a sus asociados.

Negociabilidad de los Valores de Titularización: La negociación de los tramos de oferta pública se efectuará en la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora.

Respaldo de la emisión: El pago de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda, estará únicamente respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCZ 02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de generar los pagos de esta emisión, sirviéndose de la adquisición de los derechos sobre una porción de los Flujos Financieros Futuros mensuales percibidos, bajo el concepto definido previamente en el “Destino de los Fondos de la Emisión”, según el siguiente procedimiento:

1) Adquisición de los derechos sobre una porción de los Flujos Financieros Futuros.

1.1. Mediante escritura pública de contrato de cesión de derechos que se otorgará, la Caja de Crédito de Zacatecoluca cederá de manera irrevocable, a título oneroso y hará la tradición a Ricorp Titularizadora, S.A., para el Fondo FTRCCZ Cero Dos, los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales

de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca. Los derechos a ser cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo que corresponde a la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR, la cual no puede superar la cantidad de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pagaderos dentro del plazo de SIETE años, por medio de cuotas mensuales y sucesivas pagaderas de la siguiente manera: A) En caso se realice únicamente la primera colocación, DEL MES UNO AL MES OCHENTA Y CUATRO la Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá enterar al FTRTCCZ Cero Dos la CUOTA DE CESIÓN BÁSICA por la cantidad de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y B) En caso exista una segunda colocación en el mes doce, DEL MES TRECE AL OCHENTA Y CUATRO la Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá enterar al FTRTCCZ Cero Dos además de la CUOTA DE CESIÓN BÁSICA, la CUOTA DE CESIÓN ADICIONAL por la cantidad de CIENTO DIECISÉIS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; contadas a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo FTRTCCZ 02, correspondientes a los derechos sobre Flujos Financieros Futuros objeto de cesión.

Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicables, correspondiendo a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, el pago a la administración tributaria o a la entidad competente de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos Flujos Financieros Futuros, en caso aplicasen.

- 1.2. La Sociedad Titularizadora adquirirá para el FTRTCCZ 02, los derechos sobre los flujos mensuales establecidos anteriormente.
- 1.3. Una vez transferidos los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros, la Sociedad Titularizadora, colocará los Valores de Titularización – Títulos de Deuda que emita con cargo al FTRTCCZ 02, y con el producto de los mismos pagará a la Caja de Crédito de Zacatecoluca el precio de los derechos sobre los flujos, acordado por un monto de: **A) TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en caso se realice únicamente la primera colocación; y **B) SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en caso exista una segunda colocación en el mes doce, por lo que en caso de suceder ambas colocaciones, el monto total a enterar a la Caja de Crédito de Zacatecoluca asciende a **VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA**

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, según las colocaciones que se realicen.

1.4. Mecanismos de Captura de Flujos. A través del Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros a suscribir, la Caja de Crédito de Zacatecoluca se obligará a transferir a la Cuenta Colectora los flujos correspondientes a la cesión de derechos a través de los Mecanismos de Captura de Flujos que a continuación se describe, consistiendo inicialmente en la **ORDEN IRREVOCABLE DE COLECTURÍA Y TRASLADO**. No obstante, quedará expresamente convenido en el contrato de cesión de derechos que Ricorp Titularizadora, S.A. podrá:

- i) Requerir a la Caja de Crédito de Zacatecoluca la adición de nuevos Mecanismos de Captura de Flujos, tales como órdenes irrevocables de pago o cualquier otra, en caso lo considere necesario y la Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá proceder a adicionar a cualquier otra entidad o sociedad que hagan la función de colecturía de fondos a la Caja de Crédito de Zacatecoluca o cualquier entidad del sistema financiero donde la Caja de Crédito de Zacatecoluca mantenga recursos; y
- ii) Aperturar otras Cuentas Colectoras en cualquier otra institución según sea necesario incorporar nuevos Mecanismos de Captura de Flujos. Para cualquiera de los casos anteriores, Ricorp Titularizadora, S.A. requerirá por escrito a la Caja de Crédito de Zacatecoluca que en el plazo máximo de sesenta días proceda a adicionar un nuevo Mecanismo de Captura de Flujos, en los términos antes relacionados.

1.4.1. ORDEN IRREVOCABLE DE COLECTURÍA Y TRASLADO.

La Caja de Crédito de Zacatecoluca a través del contrato de cesión se obligará a concentrar, de forma diaria, en la denominada Cuenta Colectora los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca, que constituyen los Activos Titularizados. Una vez se haya cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la obligación de concentración recaerá sobre los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca.

Apertura de la Cuenta Colectora.

Ricorp Titularizadora, S.A. se obligará como parte de la **ORDEN IRREVOCABLE DE COLECTURÍA Y TRASLADO** a abrir la denominada Cuenta Colectora. Inicialmente, la Cuenta Colectora será abierta a nombre del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. en la Caja de Crédito de Zacatecoluca. Dicha cuenta será restringida para Ricorp Titularizadora, S.A., ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la Concentración de los Flujos que en el apartado siguiente se detallarán, que perciba la Caja de Crédito de Zacatecoluca y que servirán para proveer los pagos de las cantidades establecidas en el contrato de

cesión, por lo que ni Ricorp Titularizadora, S.A. ni la Caja de Crédito de Zacatecoluca, podrán realizar ningún tipo de transacción, débito o cargo sobre la misma, o disponer en forma unilateral sobre los fondos de la misma, excepto las Transacciones Autorizadas que se describirán más adelante.

Concentración de Flujos.

Como efecto de dicha ORDEN IRREVOCABLE DE COLECTURÍA Y TRASLADO, la Caja de Crédito de Zacatecoluca se obligará a concentrar de forma diaria en la Cuenta Colectora los flujos provenientes de: a) Ingresos de Operaciones de Intermediación, tales como: a.1) Aquellos que estén relacionados a la cartera de préstamos: Intereses de la cartera de préstamos así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado a percibir; a.2) Intereses relacionados a la cartera de inversiones de la Caja de Crédito de Zacatecoluca; a.3) Intereses relacionados con depósitos que haya realizado la Caja de Crédito de Zacatecoluca; b) Ingresos no operacionales, tales como: intereses y utilidad por venta de activos incluyendo títulos valores; y c) Recuperación de capital de cartera de préstamos.

Transacciones Autorizadas.

De los fondos concentrados en la Cuenta Colectora, Ricorp Titularizadora, S.A. instruirá a la Caja de Crédito de Zacatecoluca para que debite diariamente los montos diarios concentrados en la Cuenta Colectora y los traslade a la Cuenta Discrecional hasta completar la CUOTA DE CESIÓN BÁSICA y la CUOTA DE CESIÓN ADICIONAL, según corresponda, a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ Cero Dos. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará por escrito a la Caja de Crédito de Zacatecoluca el número de cuenta de la denominada Cuenta Discrecional y del Banco en el que haya sido abierta. Una vez completado el monto de la cuota mensual de cesión que corresponda, la Caja de Crédito de Zacatecoluca estará autorizada para debitar diariamente los montos diarios concentrados en la Cuenta Colectora y que excedan de dicha cuota mensual hacia las cuentas que la Caja de Crédito de Zacatecoluca disponga; no obstante la anterior autorización, y en los casos y condiciones contempladas en el Proceso de Regularización de las Razones Financieras que se describen en las condiciones especiales del contrato de cesión de derechos, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá instruir a la Caja de Crédito de Zacatecoluca por medio de notificación escrita para que se retengan en la Cuenta Colectora los montos diarios concentrados y que excedan de la cuota de cesión mensual y notificará por escrito cuando debe debitarse nuevamente la Cuenta Colectora.

Plazo.

La ORDEN IRREVOCABLE DE COLECTURÍA Y TRASLADO tendrá un plazo de hasta SIETE AÑOS, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta el monto de la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR, según se establece en este el Contrato de Titularización.

2. Constitución de Cuenta Restringida del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02.

La Sociedad Titularizadora constituirá la denominada “Cuenta Restringida”, la cual o las cuales serán abiertas en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, en donde se resguardará, como respaldo de la emisión para el pago de los Valores de Titularización, al menos las próximas cuatro cuotas mensuales de cesión. Este resguardo se constituirá deduciéndolo de los fondos provenientes de la colocación de los Valores de Titularización en cuestión, en el momento que estos fondos se encuentren disponibles.

Inicialmente estará constituida por el monto de NOVECIENTOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, los cuales se tomarán del producto de la colocación de la emisión y posteriormente se alimentará a partir de fondos desde la Cuenta Discrecional según la Prelación de pagos. En caso exista una segunda colocación en el mes doce, DEL MES TRECE AL OCHENTA Y CUATRO la Cuenta Restringida estará constituida por la suma del monto inicial más la cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por lo que el monto total de la Cuenta Restringida para este período será de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Esta cuenta servirá para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los Tenedores de Valores, en caso sea necesario.

Plazo de negociación: De acuerdo al Artículo 76 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: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCCZ 02, 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 y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero. Si la emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCCZ 02, solamente con la autorización de la Junta de Tenedores de Valores, para lo cual, se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores correspondiente y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Procedimiento en caso de mora: Si 10 días antes de la fecha en que deba ser efectuado un pago de la presente emisión con todas sus erogaciones, se determina que no existen en la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización, fondos suficientes para pagar en un cien por ciento el valor de la cuota de intereses y/o capital próxima siguiente, la Sociedad Titularizadora procederá a disponer de los fondos en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización, para realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda.

Si los fondos depositados en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización no son suficientes para realizar el pago inmediato de la cuota de intereses y/o principal próxima siguiente de la presente emisión, se le notificará inmediatamente al Originador para que éste proceda a depositar en la Cuenta Discrecional los fondos faltantes y si no lo hace en los 10 días siguientes a la notificación, entonces habrá lugar a una situación de mora.

Dicha situación deberá ser comunicada al Representante de los Tenedores de los Valores de Titularización con el objetivo que convoque a una Junta General de Tenedores y se determinen los pasos a seguir. Asimismo, la Sociedad Titularizadora lo deberá informar inmediata y simultáneamente a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero.

Aportes adicionales: Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula relativa a los Mecanismos de Captura de Flujo, de mutuo acuerdo entre la Caja de Crédito de Zacatecoluca y la Sociedad Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, únicamente cuando sea necesario y previa autorización de la Junta Directiva de la Caja de Crédito de Zacatecoluca, el Originador podrá hacer aportes adicionales al FTRTCCZ 02 cuando el Fondo lo requiera para hacer frente al pago de sus obligaciones.

Estos aportes se podrán acordar cuando por cualquier motivo o circunstancia el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, no tenga suficiente liquidez para honrar sus obligaciones con los Tenedores de Valores emitidos con cargo al fondo cuando no exista el monto mínimo requerido en la Cuenta Restringida, de acuerdo al Contrato de Titularización. Para ello, la Caja de Crédito de Zacatecoluca contará con un plazo máximo de 10 días hábiles a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora.

Caducidad del plazo de la emisión: Al ocurrir cualquiera de las causales de caducidad que se establezcan en el Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros, a ser otorgado por la Caja de Crédito de Zacatecoluca y la Sociedad Titularizadora, dicha entidad procederá a enterar a la Sociedad Titularizadora la cantidad que haga falta para completar el saldo que se encuentre pendiente de pago, a la fecha de ocurrir la causal de caducidad de que se trate, hasta un monto máximo equivalente a la CESIÓN MÁXIMA A ENTERAR, según las colocaciones que hayan sido realizadas, en concepto del valor total que como contraprestación deba ser pagado al FTRTCCZ 02, en los términos que se establecieron en el referido contrato; esta última deberá notificar dicha situación de manera inmediata al Representante de los Tenedores de Valores a efecto de

que este convoque de inmediato a una Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 66 de la Ley de Titularización de Activos, considere acordar la liquidación del Fondo de Titularización, caducando de esta manera el plazo de la presente emisión.

En este caso, la Titularizadora deberá proceder a enterar de inmediato, a los Tenedores de Valores, la totalidad correspondiente de las sumas de dinero que en virtud de lo anterior le hayan sido entregadas por la Caja de Crédito de Zacatecoluca, hasta completar el pago total del saldo insoluto de capital e intereses acumulados a la fecha de caducidad por los valores emitidos. Lo anterior deberá ser notificado por la Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores de manera inmediata a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero. En el caso de presentarse alguna de las causales de caducidad, corresponderá al Representante de los Tenedores convocar a una Junta General de Tenedores a fin de informarlos de la situación e iniciar las acciones correspondientes.

Condiciones particulares. Parámetros Generales de Administración de Flujos: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCCZ 02, abrirá la denominada Cuenta Discrecional del Fondo FTRTCCZ 02, en la cual se depositarán los flujos percibidos de parte de la Caja de Crédito de Zacatecoluca que le serán transferidos en virtud y bajo las condiciones del contrato de Cesión respectivo y conforme a lo establecido previamente en el apartado correspondiente a “Respaldo de la Emisión”. Dicha cuenta será administrada por RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, como administradora del Fondo FTRTCCZ 02.

Forma de amortización del capital: La forma de pago del capital podrá ser mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, con o sin período de gracia, en cuotas iguales o desiguales y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación.

Custodia y depósito: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva CEDEVAL, S.A. de C.V., para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización con el acto de emisión correspondiente 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.

Clasificaciones de riesgo: Esta Emisión cuenta con las siguientes clasificaciones de riesgo:

1) La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “AA-”, con perspectiva Estable, según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 15 de junio de dos mil veintiuno y con información financiera auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, e información financiera no auditada al mes de marzo de dos mil veintiuno 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 “AA-” corresponde a instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. La perspectiva estable significa que se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

2) La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V. CLASIFICADORA DE RIESGO es “A+” según sesión de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintitrés de junio de dos mil veintiuno y con información financiera al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, e información financiera no auditada al mes de marzo de dos mil veintiuno, 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 “A+” corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazo pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

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 Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. 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”.

VII. Información de la Titularizadora



Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2021.
Dirección de la oficina principal	Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlialia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Teléfono	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante	Ricorp S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%. Ver Anexo 1: 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 de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores 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 Arturo Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
	Manuel Roberto Vieytez Valle*	Vicepresidente	AD-0373-2019
	José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
	Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
	Ramón Arturo Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
	Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
	José Miguel Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
	Juan Alberto Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
	Enrique Oñate Muyschondt	Suplente	AD-0378-2019
	Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
	Vacante	Suplente	
	Carlos Alberto Zaldívar Molina	Suplente	AD-0998-2019
Guillermo Miguel Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019	
Modificación según credencial inscrita al número 18 del libro 4264 en el Registro de Sociedades en fecha 16 de octubre de 2020.			

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), 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.

VÍCTOR 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 BORGÓ 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). 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.

CARLOS ALBERTO ZALDÍVAR MOLINA: 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.

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.

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 y se encuentra asentado en el Registro de Administradores de la Superintendencia del Sistema Financiero con número AD-0434-2019.

La Escritura Pública de Constitución de la sociedad 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 Pública de Modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, 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 esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por un mínimo de tres y un máximo de 7 Directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 3 años, pudiendo ser reelectos, salvo el caso de la primera Junta Directiva que durará en sus funciones un año.

Emisiones estructuradas por Ricorp Titularizadora, S.A.:

i) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 por el monto de US\$45,000,000.00, asentada en fecha 12 de septiembre de 2012, bajo el número EM-0015-2012 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, que puede abreviarse VTRTCPS 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de los ingresos generados por la operación del Hotel Royal Decameron Salinitas, la recuperación de la venta de los contratos del programa Multivacaciones Decameron generados en El Salvador y Guatemala, así como los ingresos por comisiones del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels, S.A., por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron por operaciones realizadas exclusivamente en El Salvador; y cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V.; ii) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01 por el monto de US\$50,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de mayo de 2013, bajo el número EM-0009-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01, que puede abreviarse VTRTFOV 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; iii) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02 por el monto de US\$50,000,000.00, fue asentada en fecha 30 de octubre de 2013, bajo el número EM-0015-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02, que puede abreviarse VTRTFOV 02 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el

Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01 por el monto de US\$9,300,000.00, fue asentada en fecha 17 de diciembre de 2013, bajo el número EM-0019-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01, que puede abreviarse VTRTIME 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, celebrado entre el arrendante Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. y el arrendatario Cartonera Centroamericana S.A. de C.V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en US\$16,730,132.64; así como cualquier otro derecho otorgado en ese instrumento o establecido en las leyes que regulen esa materia; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03 por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 03 de junio de 2015, bajo el número EM-0015-2015 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03, que puede abreviarse VTRTFOV 03 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **vi)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01 por el monto de US\$10,000,000.00, fue asentada en fecha 05 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0009-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01, que puede abreviarse VTRTVIVA 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros sobre una porción de los primeros ingresos mensuales que VIVA Outdoor estuviere facultada legal o contractualmente a percibir; **vii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01 por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 15 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0010-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01, que puede abreviarse VTRTCCSV 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Operativos Futuros de la Caja de Crédito de San Vicente correspondientes a una porción de los primeros reintegros de las Cuentas por Cobrar que se generan a favor de la Caja de Crédito de San Vicente con FEDECRÉDITO y, subsidiariamente, los derechos sobre cualquier otro ingreso que la Caja de Crédito de San Vicente estuviere facultada legal o contractualmente a percibir. **viii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 01 por el monto de US\$10,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de julio de 2017, bajo el número EM-0002-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **ix)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco 01 por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 18 de diciembre de 2017, bajo el número EM-0008-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **x)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por el monto de US\$20,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de mayo de 2018, bajo el número EM-04-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú 1 por el monto de US\$3,000,000.00, fue asentada en fecha 27 de junio de 2018, bajo el número EM-0006-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xiii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 11 de octubre de 2019, bajo el número EM-0009-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; y **xiv)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

Titularizadora Montreal Uno por el monto de US\$60,000,000.00, fue asentada en fecha 28 de enero de 2021, bajo el número EM-0001-2021 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.

En relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 2 de este prospecto.

VIII. Activos Titularizados y Custodia de los Activos Titularizados

Por tratarse de derechos sobre Flujos Financieros Futuros no existe un custodio de los activos titularizados, sino que estos han sido entregados en administración de acuerdo a lo descrito en el Apartado XIII de este Prospecto.

La emisión de Valores de Titularización hasta por US\$22,000,000.00 está amparada por la cesión de los sobre derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca



Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca; los derechos a ser cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo que corresponde a la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR, la cual no puede superar la cantidad de US\$27,252,000, pagaderos dentro del plazo de SIETE años, por medio de cuotas mensuales y sucesivas pagaderas de la siguiente manera:

A) En caso se realice únicamente la primera colocación:

MESES	CUOTA DE CESIÓN BÁSICA
1 - 84	US\$ 225,000.00

B) En caso exista una segunda colocación en el mes DOCE, a partir del mes TRECE se pagaría de la siguiente manera:

MESES	CUOTA DE CESIÓN BÁSICA + CUOTA DE CESIÓN ADICIONAL	TOTAL A ENTERAR AL FTRTCCZ 02	
13 - 84	US\$ 225,000.00	US\$ 116,000.00	US\$ 341,000.00

Las cuotas se enterarán al FTRTCCZ 02 a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo FTRTCCZ 02, correspondientes a los derechos sobre Flujos Financieros Futuros objeto de cesión.

Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicables, correspondiendo a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, el pago a la administración tributaria o a la entidad competente de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos Flujos Financieros Futuros, en caso aplicasen.

La cesión de derechos se realizará mediante Escritura Pública, a título oneroso, y se hará la tradición de dominio a la Titularizadora para el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02.

Inicialmente, los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de una porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca, incluyendo de forma ejemplificativa los siguientes:

Ingresos de Operaciones de Intermediación, tales como: a.1) Aquellos que estén relacionados a la cartera de préstamos: Intereses de la cartera de préstamos así como otras comisiones y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado a percibir; a.2) Intereses relacionados a la cartera de inversiones de la Caja de Crédito de Zacatecoluca; a.3) Intereses relacionados con depósitos que haya realizado la Caja de Crédito de Zacatecoluca;

Ingresos no operacionales, tales como: intereses y utilidad por venta de activos incluyendo títulos valores; y

Recuperación de capital de cartera de préstamos; entre otros.

Morales Y Morales Asociados, Perito Valuador de activos financieros para procesos de titularización de activos, calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, dictaminó sobre los activos titularizados que:

//

Hemos examinado los flujos de efectivo futuros proyectados para los años 2022 a 2028 que se acompañan y, los estados financieros proyectados que les son relacionados, que comprenden los balances generales proyectados para los años 2022 a 2028 y, los estados de resultados proyectados y los flujos de caja proyectados para los años terminados en esas mismas fechas; así como, las bases de proyección utilizadas, del FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS), por ser constituido. Efectuamos nuestro examen de acuerdo con Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar aplicables al examen de información financiera prospectiva, de acuerdo con los requerimientos de la Ley de Titularización de Activos y, la normativa emitida por la anterior Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

Basados en nuestro examen de la evidencia que soporta las bases utilizadas para las proyecciones de los flujos de efectivo futuros y los estados financieros proyectados del Fondo de Titularización, no ha surgido a nuestra atención nada que nos haga creer que estas bases no son razonables para las proyecciones. Aún más, en nuestra opinión, las proyecciones de los flujos de efectivo futuros por el monto total de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 27,252,000.00), para los años 2022 a 2028, están preparadas en forma apropiada sobre la base de los supuestos examinados y están presentadas de acuerdo con las bases descritas en las notas que se acompañan y, con las leyes y regulaciones aplicables emitidas por la anterior Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero; y constituyen una base razonable del valor de VEINTIDOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,000,000.00), que serán colocados en bolsa.

La colocación en bolsa del monto anterior, se proyecta de la siguiente manera: Tramo A, QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 15,000,000.00), del cual se deducirán: a) Los costos y gastos administrativos e iniciales por la emisión, por el monto total de US\$ 218,730.00 y b) El aporte a la cuenta restringida por US\$ 900,000.00; por lo que la cantidad a entregar a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. de C.V. será de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 13,881,270.00) en caso se realice únicamente la primera colocación; y, en caso de llevarse a cabo una segunda colocación, Tramo B, por SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 7,000,000.00), de este monto se deducirá el complemento del aporte a la cuenta restringida por US\$ 464,000.00, por lo que la cantidad a entregar de esta segunda colocación a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. de C.V. será SEIS MILLONES

IX. Información del Originador y Administrador de los activos titularizados.

DENOMINACIÓN SOCIAL:	Caja de Crédito de Zacatecoluca, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIO:	0821-010342-101-6
SECTOR ECONÓMICO:	Servicios.
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Cooperativa de Ahorro y Crédito dedicada a la intermediación financiera.
OFICINAS ADMINISTRATIVAS:	1ª Av. Sur #4, Barrio San José, Zacatecoluca, departamento de La Paz, El Salvador.
TELÉFONO	2327 0400
FAX:	2334-4342
SITIO WEB	http://www.cajazacate.com.sv/

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que Caja de Crédito de Zacatecoluca participa en su calidad de originador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización. La información del Accionista Relevante de Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V. se encuentra en el Anexo 8 del presente Prospecto.

Antecedentes

La Caja de Crédito de Zacatecoluca, Nace en 1942, ante la necesidad de proporcionar financiamiento a los sectores productivos de Zacatecoluca, con la participación de 43 personas particulares y el Banco Hipotecario. El Capital Social con el que inició sus funciones fue de 2,700.00 colones. Inició operaciones en un local alquilado al Sr. Ismael Avendaño, frente al parque Dr. Nicolás Peña. Con el financiamiento de Fedecredito, se compró el terreno y se construyó la primera planta del actual edificio que fue inaugurado el 31 de mayo de 1959. El 1 de marzo de 1967 se inaugura la segunda planta del mismo edificio. El 19 de noviembre de 2004, se inaugura su primera Agencia ubicada en San Rafael Obrajuelo.



Con más de 70 años de existencia la institución, solamente ha tenido la dirección de 3 Gerentes: durante 35 años (de 1942 a 1977) Don Mariano Avalos Córdova, durante 14 años (de 1977 a 1990) Don Carlos Inés Argueta, y desde esa fecha hasta la actual funge el Lic. Santana Gerardo Iraheta. La filosofía de atención personalizada, por un personal capaz y eficiente, le ha permitido a la Caja de Crédito de Zacatecoluca ser una entidad sólida, rentable y responsable.

Misión

"Ofrecer productos y servicios financieros de calidad a nuestros socios y clientes, contribuyendo de esta forma al desarrollo económico y social de nuestra comunidad".

Visión

"Ser la Caja de Crédito con el más alto grado de solidez financiera y de mayor competitividad dentro del sistema FEDECRÉDITO".

Valores:

- Servicio
- Honradez
- Responsabilidad
- Integración
- Lealtad

Junta Directiva

CARGO	NOMBRE
Directora Presidente	Ana Cecilia Mena Hernández
Director Secretario	Lorenzo Gilberto Helena Canizalez
Primero Director Propietario	Juan Alberto Flores González
Director Suplente	Blanca Nora Gómez Guzmán
Director Suplente	José Alberto Ortiz
Director Suplente	René Wilson Angulo Cornejo

Condiciones Especiales pactadas en el contrato de cesión de derechos

De acuerdo a lo establecido en el contrato de cesión, los fondos que la Caja de Crédito de Zacatecoluca reciba en virtud de la Cesión de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros que efectúe al Fondo de Titularización, deberán ser destinados por la Caja de Crédito de Zacatecoluca para el financiamiento de operaciones crediticias correspondientes al giro de su negocio, cancelación de pasivos y/o ampliación de servicios financieros a sus asociados.

Además, durante todo el proceso de titularización y mientras existan obligaciones a cargo del Fondo FTRCCZ 02 la Caja de Crédito de Zacatecoluca se obliga a:

- a) Dar cumplimiento a las normas, reglamentos y acuerdos que emita el Concejo Directivo de FEDECRÉDITO;
- b) Dar cumplimiento a la regulación para la prevención del lavado de dinero y activos y del financiamiento al terrorismo;
- c) Mantener reservas voluntarias de capital por un monto mínimo de OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA en caso se realice únicamente una colocación; en caso se realice una SEGUNDA COLOCACIÓN en el mes doce, a partir del mes TRECE se obliga a mantener reservas voluntarias de capital por un monto mínimo de NUEVE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
- d) Dar cumplimiento a las siguientes razones financieras.
 - I. **Cumplimiento de razones financieras.**
 - i) **Índice de préstamos vencidos:** Se define como la suma de los saldos de capital de los préstamos vencidos, más los saldos de capital de los préstamos refinanciados no considerados en el universo de préstamos vencidos; dividida entre la suma de los saldos de capital del total de la cartera de préstamos bruta. Esta relación financiera deberá de

ser como máximo igual a un coeficiente de cuatro por ciento y deberá cumplirse trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre a partir de la fecha de la emisión de los valores de titularización.

- ii) **Porcentaje de préstamos categoría A y B:** Se define como la suma de los saldos de capital de los préstamos otorgados por la Caja de Crédito de Zacatecoluca clasificados como A1, A2 y B dividida entre la suma de los saldos de capital del total de la cartera de préstamos bruta. Esta relación financiera deberá ser como mínimo igual a un coeficiente del noventa y tres por ciento y deberá cumplirse trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre a partir de la fecha de la emisión de los valores de titularización.
- iii) **Pignoración de cartera:** La Caja de Crédito de Zacatecoluca podrá dar en garantía hasta un máximo del treinta y cinco por ciento del saldo de capital de la cartera de préstamos bruta, pero podrá pignorar cartera por encima de ese límite máximo con previa autorización de Ricorp Titularizadora, S.A., en cuyo caso no se considerará como un incumplimiento. Esta obligación deberá cumplirse trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

II. **Revisión de cumplimiento de las razones financieras.** El auditor externo de la Caja de Crédito de Zacatecoluca será el encargado de certificar el cumplimiento de las razones financieras antes descritas. Únicamente la certificación correspondiente al treinta y uno de diciembre deberá emitirse con los estados financieros anuales auditados y remitirse a Ricorp Titularizadora, S.A. a más tardar al último día hábil de marzo de todos los años comprendidos dentro del plazo de la cesión. La certificación al cierre de marzo, junio y septiembre deberá remitirse a Ricorp Titularizadora, S.A. a más tardar el último día hábil del mes inmediato posterior.

III. **Proceso de regularización de las razones financieras.** A partir de la fecha en que Ricorp Titularizadora S.A. haya verificado el incumplimiento de cualquiera de las razones financieras establecidas en el apartado romano I. anterior, contará con cinco días hábiles para notificar a la Caja de Crédito de Zacatecoluca y al Representante de Tenedores de dicho incumplimiento, haciéndole saber a la Caja de Crédito de Zacatecoluca que deberá tomar las acciones necesarias para regularizar la situación de incumplimiento. En caso que la Caja de Crédito de Zacatecoluca vuelva a incumplir en la siguiente certificación con la razón financiera en cuestión, Ricorp Titularizadora procederá a instruir por medio de notificación escrita para que se retengan en la Cuenta Colectora los montos diarios concentrados y que excedan de la cuota de cesión mensual hasta completar un monto correspondiente a tres cuotas mensuales de cesión; completadas las tres cuotas, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará por escrito que deben debitarse nuevamente los siguientes montos diarios concentrados y que exceden de la cuota mensual de cesión, los cuales continuarán siendo devueltos a la Caja de Crédito de Zacatecoluca. El monto retenido podrá ser transferido a una Cuenta que el Fondo FTRTCCZ Cero Uno podrá abrir en una institución bancaria, para lo cual Ricorp Titularizadora queda expresamente autorizada para abrir dicha cuenta. Las tres cuotas de cesión retenidas por el Fondo de Titularización serán devueltas a la Caja de Crédito de Zacatecoluca únicamente si se verifica el cumplimiento de la razón financiera en cuestión en las siguientes dos certificaciones trimestrales de las razones financieras.

X. Otros servicios

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503)2133-3700
Contacto: info@gruporicorp.com

2. Agente Colocador:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Dirección: 57 Avenida Norte, No.130, San Salvador.
Sitio web: www.sgbsal.com
Teléfono: (503) 2121-1800
Fax: (503)2260-5578
Contacto: info@sgbsal.com

3. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Número de Consejo de Vigilancia: N° 215
Número de Asiento Registral: AE-0028-1994
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>
Teléfono: (503) 2218-6400. Fax: (503) 2218-6461
Contacto: ourrutia@bdo.com.sv

4. Perito Valuador de Flujos

Nombre: Morales & Morales Asociados
Dirección: Av. Las Buganvillas #23, Colonia San Francisco, San Salvador.
Sitio web: www.smselsalvador.com
Teléfono: (503) 2279-4247, (503) 2279-4365. Fax: 2252-1008
Contacto: mym.rmoraes@smselsalvador.com

5. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

6. Clasificadoras de Riesgo:

Nombre: SCRIESGO, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo
Dirección: Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Col. San Benito.
Teléfono: (503) 2243-7419
Sitio Web: <https://www.scriesgo.com/>
Contacto: Marco Orantes; info@scriesgo.com

Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgos.
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, San Salvador.
Teléfono: (503) 2275 4853 / 22754854 / 2524 5201
Sitio Web: <http://www.zummaratings.com/>
Contacto: zummaratings@zummaratings.com

XI. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados a la cesión de derechos sobre una porción de los primeros Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca son:

1. Riesgos de la Emisión

Riesgo de Liquidez. En relación a la emisión VTRCCZ 02, el riesgo de liquidez se refiere a que los Tenedores de Valores no puedan obtener liquidez financiera mediante la venta de los Valores de Titularización en el mercado secundario local o mediante la realización de operaciones de reporto a nivel local.

A pesar de que el riesgo en mercado secundario existe, y que los Valores de Titularización se reconocen como un producto financiero de reciente incursión en el mercado de valores salvadoreño, la experiencia en el mercado demuestra que se trata de valores potencialmente líquidos, por lo que el inversionista puede realizar operaciones de venta o reportos con facilidad.

Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario o de reporto en las que la tasa de rendimiento del título sea equivalente a las tasas de mercado.

Riesgo de Mercado. Es el riesgo de posibles pérdidas en que podrían incurrir los inversionistas debido a fuertes cambios en la economía del país que desincentive la inversión en este tipo de títulos.

Ricorp Titularizadora, S.A. publicará la información requerida por la Superintendencia del Sistema Financiero a efectos de que los inversionistas cuenten periódicamente con la información financiera del Fondo.

Riesgo de Tasa de Interés. Es el riesgo de cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de similar plazo y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa fija de la presente emisión de Valores de Titularización.

En caso de un aumento de las tasas de interés, el riesgo para los inversionistas es de liquidez, quienes pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario o de reporto en las que la tasa de rendimiento del título sea equivalente a las tasas de mercado.

2. Riesgos del Fondo de Titularización

Riesgo de liquidez. Riesgo asociado a una posible disminución en el activo cedido. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los flujos financieros e ingresos de la sociedad.

Este riesgo ha sido minimizado incluyendo dentro del activo cedido los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a la totalidad de los flujos de una porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca. Así, la estructura prevé las siguientes condiciones:

Si falla por cualquier razón el Mecanismo de Captura de Fondos establecido inicialmente en el contrato de Cesión de Derechos, queda expresamente convenido que Ricorp Titularizadora, S.A. podrá:

- i) Requerir a la Caja de Crédito de Zacatecoluca la adición de nuevos Mecanismos de Captura de Flujos, tales como órdenes irrevocables de pago, en caso lo considere necesario y la Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá proceder a adicionar a cualquier otra entidad o sociedad que hagan la función de colectoría de fondos a la Caja de Crédito de Zacatecoluca o cualquier entidad del sistema financiero donde la Caja de Crédito de Zacatecoluca mantenga recursos; y
- ii) Aperturar otras Cuentas Colectoras en cualquier otra institución según sea necesario incorporar nuevos Mecanismos de Captura de Flujos. Para ello, Ricorp Titularizadora, S.A. requerirá por

escrito a la Caja de Crédito de Zacatecoluca que en el plazo máximo de sesenta días proceda a adicionar un nuevo Mecanismo de Captura de Flujos, en los términos antes relacionados.

3. Riesgos por la Sociedad Administradora del Fondo

Riesgo de Inversión. Es el riesgo de posibles pérdidas en que podría incurrir el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca por las inversiones realizadas con los flujos del Fondo por la Sociedad Titularizadora en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización.

Para minimizar este riesgo, se han definido los criterios de inversión de los flujos financieros del Fondo que delimitan las inversiones permitidas y las no permitidas de acuerdo a un nivel de riesgo moderado. Dicho régimen se plasmará en el Contrato de Titularización.

Riesgo Legal. Es el riesgo derivado por incumplimientos de contrato por las diferentes contrapartes relacionadas al proceso.

Para mitigar este riesgo, en dichos contratos se ha plasmado el marco de actuación de las distintas partes, que permita hacer frente al incumplimiento de obligaciones por parte del Originador o cualquier otro interviniente en el proceso, así como diversos aspectos operativos que permitan un desarrollo normal en la labor de administración del Fondo.

4. Riesgos específicos del Originador y su sector económico

Los riesgos del Originador y de su sector económico son aquellos que pudieran influir en la normal operación del Originador que afecten los Flujos Financieros Futuros. En este sentido, es positivo el hecho que la Caja de Crédito de Zacatecoluca se encuentra sometida a la supervisión de FEDECRÉDITO, quien impone altos estándares de regulación a los miembros del Sistema en concordancia con la regulación impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Además, el sector económico al cual pertenece la Caja de Crédito de Zacatecoluca es el sector financiero, en el cual, el principal riesgo tiene que ver con el desempeño de la economía nacional, principalmente por aquellos riesgos que podrían influir en la capacidad de pago de los deudores de la Caja de Crédito Zacatecoluca.

Sin embargo, para minimizar el riesgo se tiene una cobertura de los flujos que serán concentrados en la Cuenta Colectora aproximada de 11 veces la cuota mensual de cesión, lo cual es considerado suficiente para afrontar cualquier disminución del envío de remesas a El Salvador.

5. Riesgo de lavado de dinero

Riesgo de lavado de dinero. Este riesgo proviene de incorporar fondos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. Dentro de la operatividad de la Caja de Crédito, se administran y gestionan los riesgos de lavado de dinero a través de controles directos de conformidad a la Ley contra el lavado de dinero y activos y la normativa emitida por el Banco Central de Reserva y por la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero. Asimismo, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá los controles correspondientes.

XII. Pérdidas y Redención Anticipada

1. Pérdidas y redención anticipada por incumplimiento

De producirse situaciones que impidan la generación de los Flujos Financieros Futuros de fondos proyectados 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 lo establecido en el Contrato de Cesión y de Titularización.

En caso de presentarse eventos que pongan en riesgo la generación de los Flujos Financieros Futuros de fondos cedidos especificados en el Contrato de Cesión y 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. Cualquier saldo no cubierto con la liquidación del Fondo como consecuencia de este acuerdo será asumido por los Tenedores de Valores.

En el evento que el proceso de titularización generase 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

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 treinta 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 quince 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.

En caso de realizarse la redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente, y que el pago no sea efectuado a su titular, la Titularizadora mantendrá, por noventa días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta bancaria denominada 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, S.A. de C.V.

XIII. Administración de los Activos Titularizados

En virtud del contrato de administración, la Titularizadora, entrega en administración a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en adelante el Administrador, los activos que conforman el Fondo de Titularización antes mencionado, los cuales han quedado debidamente relacionados en el contrato de Cesión y Administración de Derechos. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada, se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos. Los detalles generales del contrato se presentan a continuación:

Facultad de la Caja de Crédito de Zacatecoluca:

En virtud del contrato de administración, la Caja de Crédito de Zacatecoluca tendrá la facultad de cobrar y percibir por cuenta de la Titularizadora, esta última en su calidad de administradora del Fondo de Titularización en comento, los Flujos Financieros Futuros provenientes de los derechos que han sido cedidos para el Fondo de Titularización FTRCCZ 02, los cuales han quedado debidamente relacionados en el contrato de cesión.

Obligaciones de la Caja de Crédito de Zacatecoluca:

La Caja de Crédito de Zacatecoluca se obliga a:

- 1) Cobrar y gestionar por cuenta de la Titularizadora los Flujos Financieros Futuros provenientes de los derechos cedidos en la cuantía y forma antes establecida;
- 2) Notificar a Ricorp Titularizadora, S.A. de los montos mensuales totales recaudados por concepto de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a una porción de los primeros reintegros de las Cuentas por Cobrar que se generan a favor de la Caja de Crédito de Zacatecoluca con FEDECRÉDITO y, subsidiariamente, los derechos sobre cualquier otro ingreso que la Caja de Crédito de Zacatecoluca estuviere facultada legal o contractualmente a percibir;
- 3) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros cedidos en el contrato de cesión y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de la Caja de Crédito de Zacatecoluca. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; además, deberá enviar mensualmente a la Titularizadora información financiera de la Caja de Crédito de Zacatecoluca a más tardar el décimo quinto día hábil de cada mes, excepto en el mes de diciembre que será entregado a más tardar el décimo día hábil de febrero y la información financiera del mes de enero se entregará a más tardar el último día hábil del mes de febrero;
- 4) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los Flujos Financieros Futuros cedidos;
- 5) Proporcionar cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el Artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
- 6) Cuando haya ocurrido alguna de las causales de caducidad contempladas en el Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros que antecede al presente contrato, deberá enterar a la Titularizadora, como administradora del Fondo FTRCCZ 02, todos los flujos que reciba la Caja de

Crédito de Zacatecoluca en concepto de los reintegros de las Cuentas por Cobrar que se generan a favor de la Caja de Crédito de Zacatecoluca en razón del denominado Convenio para la Prestación de Servicios de Remesas, Colecturía y Otros Servicios Financieros con FEDECRÉDITO, el Contrato de Subagente con FEDECRÉDITO y, subsidiariamente, cualquier otro ingreso que la Caja de Crédito de Zacatecoluca estuviere facultada legal o contractualmente a percibir durante la vigencia de la emisión, a partir del día en que se tenga por caducado el plazo hasta completar el saldo que a esa fecha se encuentre pendiente de enterar hasta el monto máximo que corresponde a la CESIÓN TOTAL MÁXIMA A ENTERAR, cuyo monto máximo no puede superar la cantidad de hasta US\$27,252,000.00. Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicables, correspondiendo a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, el pago a la administración tributaria o a la entidad competente de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos Flujos Financieros Futuros, en caso aplicasen;

- 7) La Caja de Crédito de Zacatecoluca se obliga a firmar y mantener vigentes y válidas la o las Órdenes Irrevocables de Pago, así como los contratos o convenios suscritos FEDECRÉDITO y con las entidades que presten el servicio de remesas familiares necesarios para aportar los fondos necesarios para el Fondo de Titularización, mientras no se haya liquidado el capital e intereses de la emisión del Fondo FTRTCCSV 02;
- 8) Ejecutar los cambios en los mecanismos y procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los Flujos Financieros Futuros cedidos en el contrato de cesión, en la forma y plazos que le instruya la Sociedad Titularizadora;
- 9) Informar a la Titularizadora sobre el cumplimiento del destino en el que se emplearán los fondos obtenidos de la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros por medio del respaldo documental;
- 10) La Caja de Crédito de Zacatecoluca deberá nombrar anualmente, mientras existan obligaciones a favor de los Tenedores de Valores, a un Auditor Externo que se encuentre autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero; y
- 11) Proporcionar mensualmente a la Titularizadora copia del estado de cuenta de la denominada Cuenta Colectora.

Facultad de la Titularizadora:

La Titularizadora estará facultada para solicitar información a la Caja de Crédito de Zacatecoluca y para verificar periódicamente los mecanismos y procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los Flujos Financieros Futuros cedidos en el contrato de cesión, pudiendo instruir cambios en dichos mecanismos.

Costos:

La Caja de Crédito de Zacatecoluca se obliga a prestar el servicio de recaudación, cobro, percepción y entrega de los Flujos Financieros Futuros cedidos en el contrato de cesión, en forma gratuita, sin costo alguno durante todo el plazo del contrato de administración.

Plazo:

Los servicios de recaudación, cobro, percepción y entrega de los Flujos Financieros Futuros cedidos en el contrato de cesión, se prestarán por un plazo de SIETE AÑOS, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto máximo de

US\$27,252,000.00, según se establece en el contrato de administración y en el contrato de cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Los Activos Extraordinarios que se adquieran en pago 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 Sociedad 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 la República, 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 Sociedad Titularizadora. En caso de 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 bien sin más trámite al precio de la oferta, de lo contrario, se procederá conforme al apartado siguiente.

FORMA DE DISPONER DE BIENES REMANENTES

Conforme al Contrato de Titularización, si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ Cero Dos, y con terceros hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se devolverá a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, conforme a la prelación de pagos.

En relación a la conformación del capital de la Caja de Crédito de Zacatecoluca, esta no tiene accionistas que tengan más del 10% del capital social, ni personas jurídicas que posean más del 50% del capital social.

XIV. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con las siguientes clasificaciones de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “[AA-]”, con perspectiva estable, según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 15 de junio de dos mil veintiuno, y con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil veinte, e información financiera no auditada al mes de marzo de dos mil veintiuno, 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 “AA-” corresponde a instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. La perspectiva estable significa que se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

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 “A+” según sesión de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintitrés de junio de dos mil veintiuno, y con información financiera auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, e información financiera no auditada al mes de marzo de dos mil veintiuno, 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 clasificación de riesgo “A+” corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazo pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

Los informes completos de la clasificación de riesgo se incluyen en el Anexo 4 del presente Prospecto.

XV. 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
Nombramiento:	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en Acta de JD 06/2021 de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 5 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

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 que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización e ingresarlos al Fondo FTRCCZ 02, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo.
- b) Entregar a la Sociedad Titularizadora los recursos producto del pago de los valores que se hayan emitido con cargo al Fondo FTRCCZ 02, después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo.
- c) Fiscalizar a la Sociedad Titularizadora, en los actos que realice respecto al Fondo FTRCCZ 02.
- d) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTRCCZ 02, y ejecutar sus decisiones. Además, también deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido un evento de caducidad en el contrato de cesión y administración de los Flujos Financieros Futuros, 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 Sociedad Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo FTRCCZ 02, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en los registros de la cuenta del Fondo.
- f) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
- g) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

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 los deberes y responsabilidades siguientes:

- a) Verificar que el Fondo esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
 - a.i) Que los bienes que conforman el activo del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02, se encuentran debidamente transferidos y que todos los documentos necesarios para transferir el activo se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley;
 - a.ii) Que los bienes que conforman el activo del Fondo FTRTCCZ 02 se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos;
 - a.iii) Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria.
- b) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones.
- c) Representar a los propietarios de los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02, y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización desempeñando diligentemente sus funciones.
- d) 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.
- e) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02, para reclamar el pago de los derechos concedidos en los valores adquiridos, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios.
- f) Verificar periódicamente o en cualquier momento los activos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos.
- g) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores en que se encuentren inscritos los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02, según se detalla a continuación:
 - g.1.) Deberá remitir dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
 - g.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;
 - g.1.2) Los avisos de convocatoria de la Junta de Tenedores y copia del acta de la Junta;
 - g.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;
 - g.2) Deberá remitir dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
 - g.2.1) Certificación en la que conste que los bienes 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 antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;
 - g.2.2) Comunicación informando el incumplimiento por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores de la titularización o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;

g.2.3) En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02, que puedan causar efectos directos ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores de Valores, en forma inmediata a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia del Sistema Financiero a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;

g.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 emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02, 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, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y

g.4) Así mismo 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;

h) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores los documentos y contratos que deban celebrarse.

i) 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.

j) 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.

k) Convocar la primera junta 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 emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02. En esta junta se tomarán al menos los siguientes acuerdos: Ratificar o cambiar la designación del Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ 02.

l) Recabar periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo y los demás que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones.

m) Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse.

n) Emitir la certificación de integración del Fondo.

ñ) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y

o) 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 Artículo 78 de la Ley de Titularización de Activos establece que “”Cada Fondo de Titularización tendrá una Junta General de Tenedores de Valores, la cual se regirá por lo establecido en esta Ley, y en su defecto, por lo dispuesto para las Juntas Generales de Tenedores de Bonos en el Código de Comercio, en lo que fuere aplicable.

El Representante de los Tenedores de Valores hará 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 celebración de cada Junta General. Para considerar legalmente reunidas a las Juntas Ordinarias y Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la emisión.

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 señalada para la celebración de la primera Junta, en la cual la Junta General se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados.

De toda decisión que adopte la Junta se emitirá un acuerdo, el cual se tomará con la mayoría de los 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 de Valores, corresponderá un voto por el máximo común divisor del saldo no amortizado de cada instrumento emitido con cargo al Fondo de Titularización.”””””

XVI. 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 6 de este prospecto.

Asimismo, se presentan en el Anexo 7 de este prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional 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.

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.

XVII. Impuestos y Gravámenes

Conforme se establece en el Art. 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 Futuros 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.

En este caso particular aquellos flujos respecto de los cuales Caja de Crédito de Zacatecoluca. pagare algún tipo de impuesto o tributo, deberán ser cedidos a Ricorp Titularizadora S.A. libre de cualquier carga fiscal.

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, dichos bienes se entregarán a la Caja de Crédito de Zacatecoluca, estando este sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos, en caso esto aplique.

Se 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.

Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una **persona natural domiciliada**, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estarán gravadas con el impuesto establecido en el artículo 14-A de la Ley del Impuesto sobre la Renta a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas.

Para todo **sujeto pasivo domiciliado** en el país, a las referidas rentas se les efectuará una retención por concepto de anticipo de impuesto sobre la renta del diez por ciento (10%) de dichas sumas. No se aplicará dicha retención, cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como casa de corredores de bolsa, fideicomiso de certificados fiduciarios de participación, fondo de titularización o inversión representado o administrado por medio de sociedad calificada por el organismo competente, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará dicha retención cuando la casa de corredores de bolsa, sociedad gestora o administradora de fondos de titularización o inversión realicen gestiones de cobro e intereses, rendimientos o utilidades a favor de terceros, inversionistas o de los fondos de titularización o inversión.

Las rentas obtenidas por los **sujetos o entidades no domiciliadas** estarán sujetas a lo regulado en los artículos 158 y 158-A del Código Tributario. El primero establece que las personas naturales o jurídicas, sucesiones o fideicomisos, uniones de personas o sociedades de hecho domiciliadas en el país, que paguen o acrediten a un sujeto o entidad no domiciliado en la república, sumas provenientes de cualquier clase de renta obtenida en el país, aunque se tratare de anticipos de tales pagos, están obligadas a retenerle por concepto de impuesto sobre la renta como pago definitivo el tres por ciento (3%) de dichas sumas.

Mientras que el artículo 158-A establece que las personas naturales o jurídicas, sucesiones, fideicomisos, sociedades irregulares o de hecho o unión de personas, domiciliados en el país, deberán retener el veinticinco por ciento (25%) como pago definitivo, cuando paguen o acrediten sumas a personas naturales o jurídicas, entidad o agrupamiento de personas o cualquier sujeto, que se hayan constituido, se encuentren **domiciliados o residan en países, estados o territorios con regímenes fiscales preferentes, de baja o nula tributación o paraísos fiscales.**

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

XVIII. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.1500%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos) ¹	0.00050%
Costos Iniciales sobre el Monto de emisión	
Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora ²	0.60%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores) ³	0.03390%
Costos Iniciales Fijos	
Inscripción de emisión en BVES	\$1,294
Presentación de inscripciones en BVES	\$1,000
Servicios legales y Notariales ⁴	\$7,500
Prospectos y certificados	\$700
Publicaciones de colocación	\$1,000
Perito Valuador de Flujos Futuros	\$12,000
Costos Periódicos (anuales)	
Clasificaciones de Riesgo ⁵	\$36,000
Auditor Externo y Fiscal ⁶	\$5,000
Representante de Tenedores ⁷	\$5,500
Publicaciones	\$5,000
Papelería y otros varios	\$500
Legalización de folios	\$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora ⁸	0.45%

Las funciones de administración y colecturía de los fondos serán realizadas por Caja de Crédito de Zacatecoluca a título no oneroso como está contemplado en el Contrato de Cesión y Administración. La

¹ Costo sobre el monto de Flujos Financieros Cedidos.

² Pagadera sobre el monto autorizado de emisión en un monto único al momento de la colocación.

³ Con un monto máximo de US\$581.95 por cada tramo a colocar.

⁴ Pagadera al momento de la colocación.

⁵ La sociedad SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO será remunerada para el primer año un monto de US\$5,000.00, y a partir del segundo año, un monto anual de hasta US\$12,500.00, más los impuestos aplicables. Para la cantidad de honorarios correspondientes al primer año, la Titularizadora ya ha cancelado el cincuenta por ciento, por lo que el Fondo FTRTCCZ Cero Dos le deberá reintegrar el desembolso realizado. Por su parte, la sociedad ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V. CLASIFICADORA DE RIESGO será remunerada para el primer año con un monto de US\$ 7,500.00, y a partir del segundo año un monto anual de hasta US\$11,000.00. Para la cantidad de honorarios correspondientes al primer año, la Titularizadora ya ha cancelado el cincuenta por ciento, por lo que el Fondo FTRTCCZ Cero Dos le deberá reintegrar el desembolso realizado.

⁶ A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios están incluidos en el costo de los auditores.

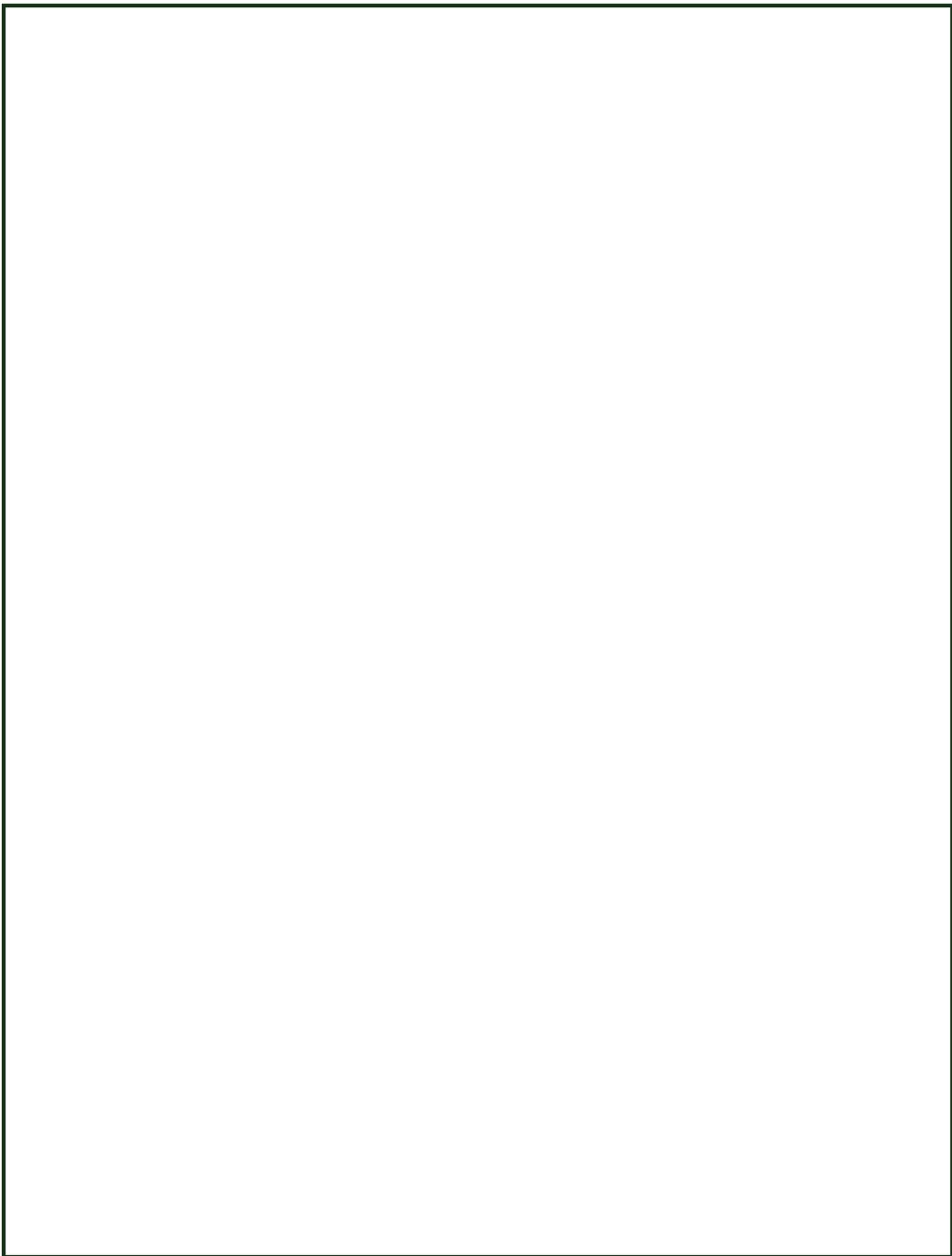
⁷ Costo a partir del segundo año será de US\$9,500.00 anuales más un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada tres años.

⁸ La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el saldo vigente de capital de la emisión, con un mínimo de \$12,000.00 al año.

custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Cesión y Administración, 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 cero ocho por ciento del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) RETIRO DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento del valor de los contratos; c) CONSTANCIAS: Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; y, d) COMISIÓN SOBRE PAGO DE INTERESES: Un pago de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de intereses efectivamente pagado.

Es expresamente convenido en el contrato de titularización que ante cualquier modificación que implique un incremento en los costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores. 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. Los impuestos que en el futuro puedan serle establecidos por cambios en el marco legal o regulatorio a las comisiones y emolumentos serán pagados por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo FTRCCZ 02.

Anexos



**Anexo 1: 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 al treinta de mayo de dos mil veintiuno, la sociedad Regional Investment Corporation, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Ricorp, S.A. de C.V., se encuentra registrada en nuestra nómina de accionistas con la siguiente participación accionaria:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Monto del capital social
Ricorp, S.A. de C.V.	1,199,999	US\$1,199,999.00

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los 6 días del mes de julio de 2021.



Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

DOY FE: de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, quien es de sesenta y tres años de edad, de nacionalidad salvadoreña, financista, con domicilio en el municipio de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Salvadoreño número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero - ocho. Antigua Cuscatlán, a los seis días del mes de julio de dos mil veintiuno.



**Anexo 2: Informe de Gobierno Corporativo de Ricorp
Titularizadora, S.A.**

Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2020 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A. son los siguientes:

- La estructura accionaria de Ricorp Titularizadora a la fecha es la siguiente:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Porcentaje de participación
Ricorp S.A. de C.V.	1,199,999	99.9999 %
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	0.0001%
Total	1,200,000	100%

- La Junta General Ordinaria de Accionistas sesionó una vez durante el año, el día 13 de febrero de 2020, y contó con un quórum de participación del 100%. Cabe mencionar que no hubo Junta General Extraordinaria de Accionistas en el año 2020.
- En vista de la renuncia del Director Vicepresidente, el Licenciado Javier Simán, se procedió a realizar un llamamiento para ocupar dicho cargo, por lo que en sesión JD-12/2020 de Junta Directiva de fecha 24 de septiembre de 2020 se procedió a elegir al Ing. Manuel Roberto Vieyetz Valle ejerciendo las facultades del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva. Por lo anterior, la Junta Directiva al cierre de 2020 quedó configurada de la siguiente forma:

Junta Directiva 2019-2022

Propietarios:

Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieyetz 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:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Vacante
Director:	Enrique Oñate Muyschondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy

* Modificación según credencial inscrita en el Registro de Sociedades en fecha 16 de octubre de 2020 por renuncia del Lic. Javier Simán.

De todo lo anterior, se le solicitó a la Superintendencia del Sistema Financiero las modificaciones correspondientes en el Registro Público Bursátil.

- La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2020, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 17 sesiones de Junta Directiva, las cuales se celebraron en las fechas siguientes:

Junta Directiva	Fecha
JD-01/2020	16/01/2020
JD-02/2020	13/02/2020
JD-03/2020	13/03/2020
JD-04/2020	31/03/2020
JD-05/2020	23/04/2020
JD-06/2020	14/05/2020
JD-07/2020	18/06/2020
JD-08/2020	16/07/2020
JD-09/2020	20/08/2020

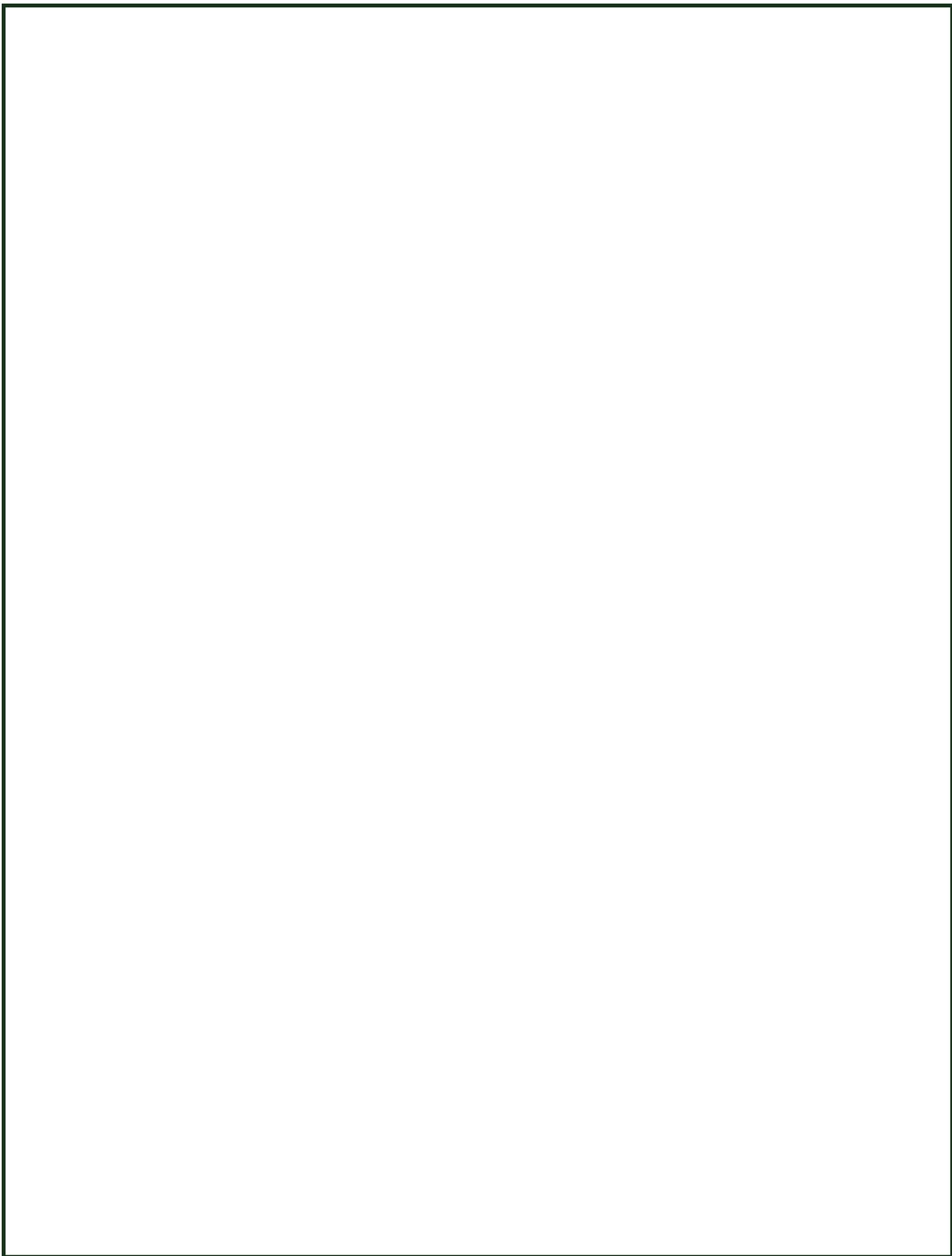
Junta Directiva	Fecha
JD-10/2020	27/08/2020
JD-11/2020	17/09/2020
JD-12/2020	24/09/2020
JD-13/2020	08/10/2020
JD-14/2020	15/10/2020
JD-15/2020	05/11/2020
JD-16/2020	19/11/2020
JD-17/2020	11/12/2020

- 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 2020, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación sobre prevención de lavado de dinero y activos, en las cuales participó el Oficial de Cumplimiento y el Encargado de la Unidad de Riesgo. Asimismo, el Encargado de la Unidad de Riesgo asistió a capacitaciones en materia de Gestión Integral de Riesgos. De igual forma, miembros de la Gerencia Legal y la Gestora de Proyectos participaron en una capacitación de conformación de los Comités de Seguridad Ocupacional para los centros de trabajo.

Por su parte, cada uno de los asistentes a las capacitaciones hicieron del conocimiento el contenido de las capacitaciones al personal de la Titularizadora.

- 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.
- Dando cumplimiento a lo establecido en la NRP-11, Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles, Ricorp Titularizadora, a través de su Comité de Riesgo y Encargado de la Unidad de Riesgos, realizó labores de levantamiento de procesos y actualización de políticas internas, las cuales fueron aprobadas por la Junta Directiva. Lo anterior, con el objetivo de mejorar la administración integral de riesgos de la entidad, permitiendo la identificación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta la Titularizadora y los Fondos de Titularización que ésta administra.
- Los Comités de Riesgo, Auditoría, Construcción y Prevención de Lavado de Dinero han sesionado conforme las políticas internas.
- Los principales Hechos Relevantes de Ricorp Titularizadora en este período fueron: (1) La aprobación y aplicación de Política de teletrabajo, (2) La renuncia del Vicepresidente de Junta Directiva, y (3) El llamamiento a ocupar el cargo de Vicepresidente.
- 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 comunicación o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.
- En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2020 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.

**Anexo 3: Dictamen y Metodología de Valuación de los Flujos
Financieros Futuros.**



Flujos Financieros Futuros para el
FONDO DE TITULARIZACIÓN
CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS
(FTRTCCZ CERO DOS)
para los años 2022 a 2028

y

Dictamen de Perito Valuador de Activos Financieros
Para Procesos de Titularización de Activos

FLUJOS FINANCIEROS FUTUROS PARA EL
FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE
ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS)
PARA LOS AÑOS 2022 a 2028
Y
DICTAMEN DE PERITO VALUADOR DE ACTIVOS FINANCIEROS
PARA PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

Tabla de contenido

DICTAMEN DE PERITO VALUADOR DE ACTIVOS FINANCIEROS PARA PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	1
FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS MENSUALES.....	4
ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS	5
BALANCES GENERALES PROYECTADOS	6
FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS	7
NOTAS A LOS FLUJOS FINANCIEROS FUTUROS.....	8
DECLARACIÓN JURADA.....	13
ANEXO:	
METODOLOGÍA DE VALÚO DE FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS PARA PROCESOS DE TITULARIZACIÓN.....	14



Miembro de



Morales y Morales Asociados

SMS Latinoamérica

Ave. Las Baganvillas #23, Colonia San Francisco,
San Salvador, El Salvador
Tel.: (503) 2279-4247 /4365 /4458 Fax: (503) 2252-1008
www.sms.com / www.smselsalvador.com

Dictamen de Perito Valuador de Activos Financieros Para Procesos de Titularización de Activos

A la Administración de
RICORP TITULARIZADORA, S.A.,

Hemos examinado los flujos de efectivo futuros proyectados para los años 2022 a 2028, que se acompañan y, los estados financieros proyectados que les son relacionados, que comprenden los balances generales proyectados para los períodos de 2022 a 2028 y, los estados de resultados proyectados y los flujos de caja proyectados para los doce meses terminados en cada uno de esos mismos años; así como, las bases de proyección utilizadas. Estos flujos de efectivo futuros y los estados financieros relacionados fueron elaborados para el FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS) (en adelante el Fondo de Titularización), por ser constituido, a fin de que sean utilizados para titularizar los derechos sobre Flujos Financieros Futuros, correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA SOCIEDAD COOPERATIVA, DE R.L. DE C.V. ("El Originador"), hasta un monto de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 27,252,000.00), que han sido proyectados para los años de 2022 a 2028, como se especifica en la nota 1 adjunta, y dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos.

Responsabilidad de la Administración

La administración de RICORP TITULARIZADORA, S.A., (la Titularizadora) es responsable de la estructuración y presentación razonable de los flujos de efectivo proyectados para los años 2022 a 2028 que se acompañan y, los estados financieros proyectados que les son relacionados del Fondo de Titularización, incluyendo las bases de proyección utilizadas y los supuestos expresados en la Nota 2 adjunta. Esta responsabilidad incluye realizar las proyecciones sobre criterios razonables de carácter financiero para permitir la preparación de estados financieros proyectados que estén libres de declaraciones erróneas debidas ya sea por fraude o error.

El modelo financiero utilizado para determinar el valor razonable de los flujos financieros de efectivo, permite calzar los flujos de ingresos y egresos del Fondo de Titularización para todos los períodos de la emisión.

Por otra parte, el modelo financiero se apoya principalmente en el contrato de cesión irrevocable a título oneroso de derechos sobre flujos financieros futuros a ser otorgado por la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. a favor de RICORP TITULARIZADORA, S.A., el cual incluye flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. El mismo contrato establece que tales flujos de efectivo, hasta por la suma de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 27,252,000.00), serán puestos a disposición por parte de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. a favor de la Titularizadora abonando a la cuenta bancaria que para dicho efecto le será proporcionada por esta última.

Dictamen de Perito Valuador de Activos Financieros para Procesos de Titularización de Activos
FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS),
por ser constituido.

Responsabilidad del Perito Valuador

Nuestra responsabilidad como peritos valuadores de activos financieros para procesos de titularización de activos, calificados por la Superintendencia del Sistema Financiero, es emitir un dictamen sobre el valor de los derechos sobre los flujos financieros futuros a ser cedidos por la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. durante los años 2022 a 2028 a RICORP TITULARIZADORA, S.A. a favor del FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS), por ser constituido.

Dictamen

Hemos examinado los flujos de efectivo futuros proyectados para los años 2022 a 2028 que se acompañan y, los estados financieros proyectados que les son relacionados, que comprenden los balances generales proyectados para los años 2022 a 2028 y, los estados de resultados proyectados y los flujos de caja proyectados para los años terminados en esas mismas fechas; así como, las bases de proyección utilizadas, del FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS), por ser constituido. Efectuamos nuestro examen de acuerdo con Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar aplicables al examen de información financiera prospectiva, de acuerdo con los requerimientos de la Ley de Titularización de Activos y, la normativa emitida por la anterior Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

Basados en nuestro examen de la evidencia que soporta las bases utilizadas para las proyecciones de los flujos de efectivo futuros y los estados financieros proyectados del Fondo de Titularización, no ha surgido a nuestra atención nada que nos haga creer que estas bases no son razonables para las proyecciones. Aún más, en nuestra opinión, las proyecciones de los flujos de efectivo futuros por el monto total de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 27,252,000.00), para los años 2022 a 2028, están preparadas en forma apropiada sobre la base de los supuestos examinados y están presentadas de acuerdo con las bases descritas en las notas que se acompañan y, con las leyes y regulaciones aplicables emitidas por la anterior Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero; y constituyen una base razonable del valor de VEINTIDOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,000,000.00), que serán colocados en bolsa.

La colocación en bolsa del monto anterior, se proyecta de la siguiente manera: Tramo A, QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 15,000,000.00), del cual se deducirán: a) Los costos y gastos administrativos e iniciales por la emisión, por el monto total de US\$ 218,730.00 y b) El aporte a la cuenta restringida por US\$ 900,000.00; por lo que la cantidad a entregar a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. de C.V. será de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 13,881,270.00) en caso se realice únicamente la primera colocación; y, en caso de llevarse a cabo una segunda colocación, Tramo B, por SIETE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 7,000,000.00), de este monto se deducirá el complemento del aporte a la cuenta restringida por US\$ 464,000.00, por lo que la cantidad a entregar de esta segunda colocación a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. de C.V. será SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 6,536,000.00). Por lo anterior, en caso de suceder ambas colocaciones, el monto total, neto de deducciones, a enterar a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. asciende a VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 20,417,270.00).

Dictamen de Perito Valuador de Activos Financieros para Procesos de Titularización de Activos
FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRCCZ CERO DOS),
por ser constituido.

Información Adicional

Este reporte ha sido emitido para dar cumplimiento al Artículo No. 51 de la Ley de Titularización de Activos y la normativa relacionada emitida por la anterior Superintendencia de Valores, ahora Superintendencia del Sistema Financiero.

Restricción de la Distribución

Este informe es solo para información y uso de RICORP TITULARIZADORA, S.A; sin embargo, una vez que la Administración lo autorice, este informe puede ser de interés público y su distribución no será restringida.


Ricardo A. Morales Cardoza
Socio director
MORALES Y MORALES ASOCIADOS
Peritos Valuadores de Activos Financieros para Procesos de Titularización de Activos




San Salvador, 22 de junio de 2021

FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS)

FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS MENSUALES

A ser cedidos al Fondo de Titularización FTRTCCZ02

(En el supuesto que se realice la colocación del tramo A y el tramo B de la emisión)

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Período	Cesión en US\$						
1	225,000.00	25	341,000.00	49	341,000.00	73	341,000.00
2	225,000.00	26	341,000.00	50	341,000.00	74	341,000.00
3	225,000.00	27	341,000.00	51	341,000.00	75	341,000.00
4	225,000.00	28	341,000.00	52	341,000.00	76	341,000.00
5	225,000.00	29	341,000.00	53	341,000.00	77	341,000.00
6	225,000.00	30	341,000.00	54	341,000.00	78	341,000.00
7	225,000.00	31	341,000.00	55	341,000.00	79	341,000.00
8	225,000.00	32	341,000.00	56	341,000.00	80	341,000.00
9	225,000.00	33	341,000.00	57	341,000.00	81	341,000.00
10	225,000.00	34	341,000.00	58	341,000.00	82	341,000.00
11	225,000.00	35	341,000.00	59	341,000.00	83	341,000.00
12	225,000.00	36	341,000.00	60	341,000.00	84	341,000.00
13	341,000.00	37	341,000.00	61	341,000.00		
14	341,000.00	38	341,000.00	62	341,000.00		
15	341,000.00	39	341,000.00	63	341,000.00		
16	341,000.00	40	341,000.00	64	341,000.00		
17	341,000.00	41	341,000.00	65	341,000.00		
18	341,000.00	42	341,000.00	66	341,000.00		
19	341,000.00	43	341,000.00	67	341,000.00		
20	341,000.00	44	341,000.00	68	341,000.00		
21	341,000.00	45	341,000.00	69	341,000.00		
22	341,000.00	46	341,000.00	70	341,000.00		
23	341,000.00	47	341,000.00	71	341,000.00		
24	341,000.00	48	341,000.00	72	341,000.00		
							27,252,000.00

FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS)

ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS

Para los doce meses terminados en cada uno de los años 2022 a 2028
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Año	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Periodo	1	2	3	4	5	6	7
INGRESOS							
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	218,730.11	1,126,287.13	1,260,397.50	1,035,758.83	797,164.42	538,288.57	392,557.57
OTROS INGRESOS	-	40,920.00	40,920.00	40,920.00	40,920.00	40,920.00	35,805.00
TOTAL INGRESOS	218,730.11	1,167,207.13	1,301,317.50	1,076,678.83	838,084.42	579,208.57	428,362.57
EGRESOS							
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	(1,548.76)	(89,158.89)	(76,923.10)	(63,721.29)	(49,483.48)	(34,129.74)	(19,858.85)
POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA	(12,500.00)	(23,500.00)	(23,500.00)	(23,500.00)	(23,500.00)	(23,500.00)	-
POR CLASIFICACIÓN DE RIESGO	-	(5,000.00)	(5,000.00)	(5,000.00)	(5,000.00)	(5,000.00)	(5,000.00)
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	(12,000.00)	-	-	-	-	-	-
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	-	-	-	-	-	-	-
POR SERVICIOS DE VALUACIÓN	-	-	-	-	-	-	-
POR SEGUROS	-	-	-	-	-	-	-
POR HONORARIOS PROFESIONALES	-	-	-	-	-	-	-
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-	-	-	-	-	-	-
GASTOS FINANCIEROS	-	-	-	-	-	-	-
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	-	(1,372,953.06)	(1,180,132.94)	(968,797.51)	(744,048.80)	(500,643.53)	(225,385.18)
GASTOS POR PROVISIONES Y AMORTIZACIONES	-	-	-	-	-	-	-
OTROS GASTOS	(192,681.35)	(15,854.02)	(15,761.46)	(15,660.02)	(16,052.14)	(15,935.31)	(5,803.18)
TOTAL GASTOS	(218,730.11)	(1,506,465.97)	(1,301,317.50)	(1,076,678.83)	(838,084.42)	(579,208.57)	(256,047.21)
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO	5,000.00	-	-	-	-	-	172,315.36

Dictamen de Perito Valuador de Activos Financieros para Procesos de Titularización de Activos
 FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS), por ser constituido.

FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS)

BALANCES GENERALES PROYECTADOS
 Al último día de cada uno de los años 2022 a 2028
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Año	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Periodo	1	2	3	4	5	6	7
ACTIVO	Emisión						
ACTIVO CORRIENTE	3,600,000.00	5,461,000.00	5,461,000.00	5,461,000.00	5,461,000.00	5,461,000.00	-
BANCOS (Discrecional)	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
BANCOS (Cuenta Restringida)	900,000.00	1,364,000.00	1,364,000.00	1,364,000.00	1,364,000.00	1,364,000.00	-
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN	2,700,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	-
ACTIVO NO CORRIENTE	24,552,000.00	20,460,000.00	12,276,000.00	8,184,000.00	4,092,000.00	-	-
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	24,552,000.00	20,460,000.00	12,276,000.00	8,184,000.00	4,092,000.00	-	-
TOTAL ACTIVO	28,152,000.00	25,921,000.00	17,737,000.00	13,645,000.00	9,553,000.00	5,461,000.00	-
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE	8,109,712.87	2,831,602.50	3,056,241.17	3,294,835.58	3,553,711.43	5,063,442.43	-
CUENTAS POR PAGAR A ORIGINADOR	6,536,000.00	-	-	-	-	-	-
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (CORTO PLAZO)	1,573,712.87	2,831,602.50	3,056,241.17	3,294,835.58	3,553,711.43	5,063,442.43	-
PASIVO NO CORRIENTE	20,042,287.13	23,289,545.97	18,992,397.50	10,345,164.42	5,994,288.57	392,557.57	-
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (LARGO PLAZO)	13,426,287.13	17,799,833.10	14,968,230.60	8,617,153.85	5,063,442.43	-	-
PARTICIPACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (LARGO PLAZO)	6,616,000.00	5,489,712.87	4,024,166.90	1,728,010.57	930,846.15	392,557.57	-
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
RESERVAS DE EXCEDENTES ANTERIORES	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	-	5,000.00	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	28,152,000.00	25,921,000.00	17,737,000.00	13,645,000.00	9,553,000.00	5,461,000.00	-
PATRIMONIO							
PARTICIPACIONES							
TOTAL PATRIMONIO	28,152,000.00	25,921,000.00	17,737,000.00	13,645,000.00	9,553,000.00	5,461,000.00	-

FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCZ CERO DOS)

FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS

Para los doce meses terminados en cada uno de los años 2022 a 2028
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Año Periodo	2022 1	2023 2	2024 3	2025 4	2026 5	2027 6	2028 7
INGRESOS							
Recuperación de Flujos Adquiridos	-	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00	4,092,000.00
Ingresos por emisión de títulos	15,000,000.00	-	-	-	-	-	-
Rendimientos sobre liquidez	-	40,920.00	40,920.00	40,920.00	40,920.00	40,920.00	35,805.00
(+) Retiros de Cuenta Restringida	-	-	-	-	-	-	-
(+) Retiros de Cuenta de Reserva	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS	15,000,000.00	4,132,920.00	4,132,920.00	4,132,920.00	4,132,920.00	4,132,920.00	5,491,805.00
EGRESOS							
(-) Costos y gastos administrativos y por emisión	(218,730.11)	(133,512.91)	(121,184.56)	(107,881.32)	(94,035.62)	(78,565.04)	(30,662.03)
(-) Intereses emisión	-	(1,372,953.06)	(1,180,132.94)	(968,797.51)	(744,048.80)	(500,643.53)	(225,385.18)
(-) Principal emisión	-	(1,573,712.87)	(2,831,602.50)	(3,056,241.17)	(3,294,835.58)	(3,553,711.43)	(5,063,442.43)
(-) Aportes a Cuenta de Reserva	-	-	-	-	-	-	-
(-) Aportes Cuenta Restringida	(900,000.00)	-	-	-	-	-	-
(-) Entrega de fondos al originador	(13,881,269.89)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(177,315.36)
TOTAL EGRESOS	(15,000,000.00)	(4,132,920.00)	(4,132,920.00)	(4,132,920.00)	(4,132,920.00)	(4,132,920.00)	(5,496,805.00)
Flujo neto del período	-	5,000.00	-	-	-	-	(5,000.00)
Saldo inicial caja discrecional	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Saldo final caja discrecional	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
Calce de ingresos y egresos	-	-	-	-	-	-	-

NOTAS A LOS FLUJOS FINANCIEROS FUTUROS Y ESTADOS FINANCIEROS ANUALES PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN FTRTCCZ CERO DOS

Para los años 2022 a 2028
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

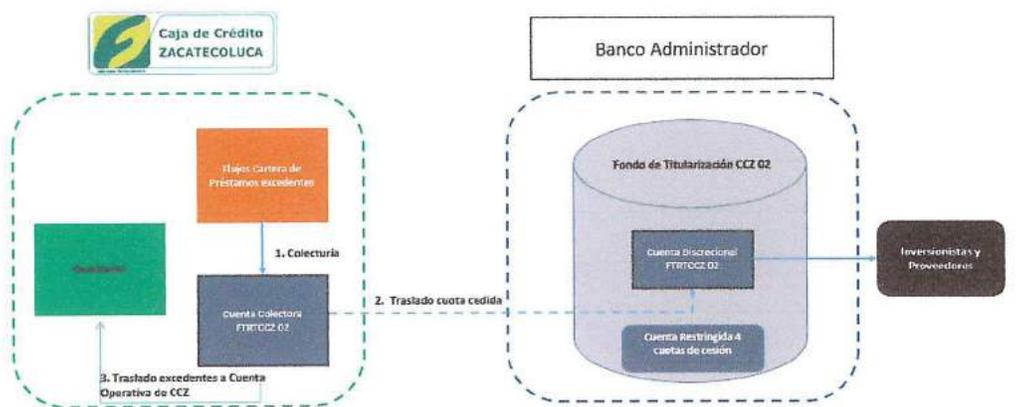
NOTA 1. ANTECEDENTES

El Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización llamado FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (abreviadamente Fondo FTRTCCZ CERO DOS), (el Fondo de Titularización), será constituido mediante escritura pública de contrato de titularización por RICORP TITULARIZADORA S.A., la sociedad Titularizadora, y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA en su calidad de representante de los tenedores de valores que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización. El contrato de titularización y la emisión de valores relacionada serán registrados en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

Este Fondo de Titularización será constituido con el fin de titularizar derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA SOCIEDAD COOPERATIVA, DE R.L. DE C.V. ("El Originador") y que serán cedidos en los términos que se establezcan en el Contrato de Cesión correspondiente hasta un monto de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 27,252,000.00). Este monto será transferido dentro de un plazo de ochenta y cuatro meses (7 años), en montos mensuales y sucesivos, en la forma y condiciones que se especifiquen en el Contrato de Cesión.

Mecanismo Operativo FTRTCCZ02



Los fondos que la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. reciba, en virtud de la cesión de los derechos sobre flujos financieros futuros que efectúe al Fondo de Titularización, serán utilizados por la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. para el financiamiento de operaciones crediticias correspondientes al giro de su negocio, cancelación de pasivos y/o ampliación de servicios financieros a sus asociados.

La Emisión de Valores de Titularización

La emisión de valores de titularización que se llevará a cabo en una fecha futura por ser determinada, consistirá en hasta VEINTIDÓS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,000,000.00), representados por un valor mínimo de US\$1,000.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.00), emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a un plazo de hasta 84 meses. La forma de pago del capital de la emisión se establecerá al momento de la colocación. Los intereses se pagarán de forma mensual y consecutiva, a través del procedimiento establecido por LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., custodia de los valores y documentos de la emisión.

El Respaldo de la Emisión

El pago de los valores de titularización – títulos de deuda - será respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización, que será constituido en forma independiente del patrimonio del Originador, con el propósito principal de generar los pagos de la emisión, sirviéndose del **Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros**, que será celebrado entre el Originador y la Titularizadora, en virtud del cual el primero transfiere a la segunda, de manera irrevocable y a título oneroso, los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca.

Orden Irrevocable de colecturía y traslado. La CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. a través del contrato de cesión se obligará a concentrar, de forma diaria, en la denominada Cuenta Colectora los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V., que constituyen los Activos Titularizados. Una vez se haya cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la obligación de concentración recaerá sobre los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V.

Además del contrato de cesión mencionado, la emisión estará respaldada por la apertura y funcionamiento de las siguientes cuentas bancarias:

- a) **Cuenta Colectora:** RICORP TITULARIZADORA, S.A. se obligará como parte de la ORDEN IRREVOCABLE DE COLECTURÍA Y TRASLADO a abrir la denominada Cuenta Colectora. Inicialmente, la Cuenta Colectora será abierta a nombre del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, administrado por RICORP TITULARIZADORA, S.A. CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. Dicha cuenta será restringida para RICORP TITULARIZADORA, S.A., ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la Concentración de los Flujos que en el apartado siguiente se detallarán, que perciba la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. y que servirán para proveer los pagos de las cantidades establecidas en el contrato de cesión, por lo que ni RICORP TITULARIZADORA, S.A. ni la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V., podrán realizar ningún tipo de transacción, débito o cargo sobre la misma, o disponer en forma unilateral sobre los fondos de la misma, excepto las Transacciones Autorizadas descritas a continuación.

De los fondos concentrados en la Cuenta Colectora, RICORP TITULARIZADORA, S.A. instruirá a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. para que debite diariamente los montos diarios concentrados en la Cuenta Colectora y los traslade a la Cuenta Discrecional hasta completar la **cuota de cesión básica** y la **cuota de cesión adicional**, según corresponda, a partir de la

fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCCZ Cero Dos. RICORP TITULARIZADORA, S.A. notificará por escrito a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. el número de cuenta de la denominada Cuenta Discrecional y del Banco en el que haya sido abierta. Una vez completado el monto de la cuota mensual de cesión que corresponda, la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. estará autorizada para debitar diariamente los montos diarios concentrados en la Cuenta Colectora y que excedan de dicha cuota mensual hacia las cuentas que la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. disponga; RICORP TITULARIZADORA, S.A. podrá instruir a la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. por medio de notificación escrita para que se retengan en la Cuenta Colectora los montos diarios concentrados y que excedan de la cuota de cesión mensual y notificará por escrito cuando debe debitarse nuevamente la Cuenta Colectora.

- b) **Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, administrado por RICORP TITULARIZADORA, S.A., en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuenta que será administrada por la Titularizadora, cuya función será mantener los fondos provenientes de la cesión de derechos necesarios para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores de Titularización y demás acreedores del Fondo FTRTCCZ Cero Dos.
- c) **Cuenta Restringida:** Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización RICORP TITULARIZADORA Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, administrado por RICORP TITULARIZADORA, S.A., en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, que servirá de respaldo para el pago de los Valores de Titularización, no debiendo ser menor a las cuatro próximas cuotas mensuales de cesión. Inicialmente estará constituida por el monto de NOVECIENTOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, los cuales se tomarán del producto de la colocación de la emisión y posteriormente se alimentará a partir de fondos desde la Cuenta Discrecional según la Prelación de pagos. Esta cuenta servirá para la amortización del capital y/o intereses a pagarse a los Tenedores de Valores, en caso sea necesario

Criterios de Administración de los Flujos Financieros

Todo pago se hará por la Sociedad 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**, se abonará a la Cuenta Restringida cuando sea necesario para mantener como saldo mínimo las cuatro próximas cuotas de cesión. **Segundo**, las obligaciones a favor de los Tenedores de Valores. **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 contrato. **Quinto**, cualquier remanente generado durante el mes, de conformidad a las definiciones establecidas en este contrato, se devolverá al Originador en el mes siguiente.

Remanentes de Efectivo en la Cuenta Discrecional

Siempre y cuando existan fondos remanentes en el Fondo de Titularización, los remanentes serán mantenidos en la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización hasta que éstos se entreguen, conforme a la prelación de pagos al Originador, siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento de las obligaciones del Originador establecidas en el contrato de titularización.

Procedimiento en Caso de Mora

Si diez días antes de la fecha en que deba ser efectuado un pago de la presente emisión con todas sus erogaciones, se determina que no existen en la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización, fondos suficientes para pagar en un cien por ciento el valor de la cuota de intereses y/o capital próxima siguiente, la Sociedad Titularizadora procederá a disponer de los fondos en la Cuenta Restringida del Fondo de

Titularización, para realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda. Si los fondos depositados en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización no son suficientes para realizar el pago inmediato de la cuota de intereses y/o principal próxima siguiente de la presente emisión, se le notificará inmediatamente al Originador para que éste proceda a depositar en la Cuenta Discrecional los fondos faltantes y si no lo hace en los diez días siguientes a la notificación, entonces habrá lugar a una situación de mora. Dicha situación deberá ser comunicada al Representante de los Tenedores de los Valores de Titularización con el objetivo que convoque a una Junta General de Tenedores y se determinen los pasos a seguir. Asimismo, la Sociedad Titularizadora lo deberá informar inmediata y simultáneamente a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 2. BASES DE PROYECCIÓN.

Los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización (FTRTCCZ02) comprenden los ingresos, la emisión y sus características esenciales, así como los gastos y costos de su estructura y, los mecanismos de cobertura de la emisión. El flujo de efectivo proyectado es el resultado de la integración de todos los supuestos y constituyen las mejores estimaciones de la Administración de RICORP TITULARIZADORA, S.A. En general las proyecciones realizadas toman en cuenta un escenario de "máximo estrés", es decir que las cifras proyectadas valoran el remoto caso que el Fondo de Titularización tenga que pagar, a los tenedores de valores, la tasa máxima posible de 7.21% durante el plazo de la emisión.

2.1 Ingresos

Los ingresos del Fondo de Titularización provendrán de la cesión irrevocable y a título oneroso que hará el Originador, en virtud el contrato de cesión y administración mencionado en la Nota 1 anterior, por medio de la Titularizadora, de todos los derechos sobre flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos mensualmente por la CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V. Estos flujos financieros futuros serán transferidos a partir del día uno de cada mes, hasta un monto de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 27,252,000.00)

Los recursos mencionados serán entregados al Fondo de Titularización en ciento veinte montos mensuales y sucesivos tal como aparece en la tabla de cesión que se encuentra en la página 4 de este dictamen.

Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicados, correspondiendo a CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA S.C. DE R.L. DE C.V., el pago ya sea a la administración tributaria o a la entidad competente, de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos flujos financieros futuros, en caso aplicasen.

Los fondos percibidos mensualmente por la entrada de flujos cedidos, serán depositados en una cuenta bancaria a nombre del Fondo de Titularización administrada por la Titularizadora. Esta cuenta será abierta en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, denominándola Cuenta Discrecional.

2.2 Valores de Titularización – Títulos de Deuda

Los valores a ser emitidos por el Fondo de Titularización tienen las siguientes características:

Denominación del Tramo	Monto del Tramo	Plazo de la Emisión	Tasa a Pagar
Tramo A	US\$15,000,000.00	7 años	Tramo 1: 7.21%
Tramo B	US\$7,000,000.00	6 años	Tramo 2: 7.00%

Dictamen de Perito Valuador de Activos Financieros para Procesos de Titularización de Activos
 FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS (FTRTCCZ CERO DOS),
 por ser constituido.

2.3 Costos y Gastos

La Administración ha estimado los costos y gastos, iniciales y periódicos, variables y fijos descritos a continuación, a ser incurridos por el Fondo de Titularización:

Detalle	Monto	Frecuencia
Titularización RICORP		
Comisión Estructuración	0.60%	1 vez
Comisión Underwriting	0.00%	Mensual
Comisión Administración Fondo Titularización	0.45%	Anual
Comisión mínima anual	\$12,000	Anual
Comercialización		
Prospectos y Certificados	\$700	1 vez
Publicación Oferta Pública (Aviso de Colocación)	\$1,000	1 vez
Calificación de Riesgo:		
Calificador de Riesgo 1	\$5,000	Anual Hasta año 1
	\$12,500	Anual
Calificador de Riesgo 2	\$7,500	Anual Hasta año 1
	\$11,000	Anual
Costos Directos Fondo de Titularización		
Pago Representante Tenedores del Fondo	\$5,500	Anual
	\$9,500	Anual
	\$10,000	Anual
Publicaciones de estados financieros	\$5,000	Anual
Auditor Externo y Fiscal Fondo de Titularización	\$5,000	Anual
Perito valuador de flujos	\$12,000	1 vez
Costos Legales y Otros		
Abogados (actividad notarial)	\$7,500	1 vez
Oficial de cumplimiento	\$0	1 vez
Inscripción emisión Bolsa de Valores	\$1,294	1 vez
Inscripción emisión en Registro Público Bursátil	0.000%	1 vez
Legalización de Libros	\$75	Anual
Papelería y otros Gastos	\$500	Anual
Comisiones Puesto de Bolsa		
Inscripción Emisión	\$1,000	1 vez
Comisión Intermediación	0.1500%	1 vez
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador		
Comisión por colocación en Mercado Primario	0.1413%	1 vez
Costos Central de Depósito de Valores		
Comisión por Depósito Inicial de Valores (por tramo)	0.0339%	1 vez
Depósito de Inicial de Documentos	0.0005%	1 vez
Retiro de Documentos	0.0050%	1 vez
Custodia Local	0.0008%	Mensual
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez
Inscripción de participante	\$0	1 vez
Cuota anual por participante	\$0	Anual
Servicios Electrónicos CEDEVAL	\$0	Anual
Comisión por pago de intereses	0.048%	Cada pago
Emisión de constancias, certificaciones y estado de cuentas	\$120	Anual
Impuestos		
Impuesto Operaciones Financieras	0.000%	Cada pago



Miembro de



Morales y Morales Asociados

SMS Latinoamérica

Ave. Las Buganvillas #23, Colonia San Francisco,
San Salvador, El Salvador
Tel.: (503) 2279-4247 /4365 /4458 Fax: (503) 2252-1008
www.sms.com www.smselsalvador.com

DECLARACIÓN JURADA

Yo, Ricardo Antonio Morales Cardoza, en mi calidad de representante legal de la sociedad MORALES Y MORALES ASOCIADOS, peritos valuadores de activos para procesos de titularización, calificados por la Superintendencia del Sistema Financiero, en relación con el proceso de avalúo pericial practicado a los flujos de efectivo futuros y estados financieros proyectados que les son relacionados del FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA CERO DOS por ser constituido, para los años 2022 a 2028, BAJO JURAMENTO DECLARO:

- a) Que mi representada no es deudora del Originador o del Representante de los Tenedores, por montos equivalentes, por lo menos, al dos por ciento con respecto al monto de la emisión que pretenda realizarse.
- b) Que mi representada no es director, administrador o empleado del Originador, de la Titularizadora o del Representante de los Tenedores.
- c) Que mi representada no ha obtenido durante los últimos tres años, más del 25 % de sus ingresos provenientes de servicios prestados a la Titularizadora, al Originador o al respectivo grupo económico o conglomerado financiero de ambos.

Se emite esta declaración jurada para acompañar al dictamen de perito valuador de los flujos financieros descritos en el primer párrafo, en cumplimiento con la regulación establecida en el artículo 12 de la Norma para el Reconocimiento y Calificación de Peritos Valuadores de Activos para Procesos de Titularización, en San Salvador, a los veintidós días del mes de junio de 2021.



Morales y Morales Asociados, es miembro de **SMS Latinoamérica**, red de firmas profesionales independientes de auditoría, asesoramiento tributario y consultoría.

ANEXO:

METODOLOGÍA DE VALÚO DE FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS

PARA PROCESOS DE TITULARIZACIÓN

Metodología de Avalúo
De Flujos de Efectivo Futuros
Para Procesos de Titularización

Presenta: Morales y Morales Asociados

Nota de Autor

Este trabajo de investigación ha sido elaborado por Ricardo A. Morales Cardoza, socio de la firma Morales y Morales Asociados, contadores públicos, auditores y consultores, miembros de la red internacional **SMS LATINOAMÉRICA**.
Derechos Reservados. Prohibida su reproducción total o parcial.

METODOLOGÍA DE AVALÚO DE FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS PARA PROCESOS DE TITULARIZACIÓN

Contenido

Antecedentes	3
Introducción.....	4
El Proceso de Titularización	6
Clasificación de Instrumentos Financieros.....	7
Valor Razonable.....	7
Deterioro.....	8
Cesión de Activos Financieros.....	10
Metodología del Calce de Flujos de Efectivo del Fondo de Titularización	11
Glosario	19

METODOLOGÍA DE AVALÚO DE FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS

Antecedentes

El Estado de El Salvador en su interés de promover el desarrollo económico y social del país, generando condiciones para contar con un sistema financiero eficiente que ofrezca diferentes opciones de financiamiento a los sectores productivos del país, ha considerado fundamental propiciar nuevos instrumentos financieros que dinamicen el mercado de capitales.¹

La experiencia internacional demuestra que la titularización de activos es una herramienta de financiamiento eficiente que permite que los sectores productivos obtengan recursos financieros para realizar nuevos proyectos, al dar liquidez a activos que por sus características carecen de ella.²

La titularización de activos conlleva la emisión de valores negociables en el mercado de capitales, permitiendo ampliar la gama de productos para los inversionistas³; por lo tanto, a fin de contar con un marco legal integral, que determine las normas a que deben sujetarse quienes intervengan en tales procesos, de tal forma que permita establecer condiciones adecuadas de transparencia y eficiencia, así como, mecanismos de supervisión que propicien su desarrollo ordenado⁴, la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador emitió mediante Decreto Legislativo No. 470, del 10 de diciembre de 2007, la Ley de Titularización de Activos.

Un proceso de titularización de activos consiste en constituir patrimonios independientes denominados *Fondos de Titularización*, a partir de la *enajenación* a título oneroso de *activos susceptibles de titularización* (activos generadores de flujos de efectivo) de parte de un *Originador* (el propietario original de los activos) hacia el mismo Fondo, el cual es administrado por una persona jurídica *Titularizadora*. La finalidad de tales patrimonios es originar los pagos de las emisiones de valores de oferta pública que se emitan con cargo al Fondo de Titularización.⁵

La Ley de Titularización de Activos⁶, establece que previo a la enajenación de activos por parte del Originador hacia un fondo de titularización, los activos deberán ser sometidos al dictamen de un Perito Valuador calificado por la Superintendencia de Valores (hoy la Superintendencia del Sistema Financiero).

Adicionalmente la Superintendencia de Valores (hoy la Superintendencia del Sistema Financiero), entidad supervisora encargada de la aplicación de la Ley de Titularización de Activos,⁷ ha emitido las siguientes normas reglamentarias relacionadas con el proceso de titularización de activos, las cuales también enmarcan la presente metodología de avalúo:

- RCTG-11/2009, Norma para la determinación de los requisitos y características mínimas que deben poseer los activos susceptibles de titularización.⁸

¹ Considerando I, Ley de Titularización de Activos. DL 470 del 10/12/2007. Publicado en D.O. No. 235, Tomo 377, 17/12/2007.

² Ibid. Considerando II.

³ Ibid. Considerando III.

⁴ Ibid. Considerando IV.

⁵ Ibid. Art. 2(a).

⁶ Ibid. Art. 51, inciso 2°.

⁷ Art. 3, Ley de Titularización de Activos. DL 470 del 10/12/2007. Publicado en D.O. No. 235, Tomo 377, 17/12/2007.

⁸ RCTG-11/2009, Norma para la determinación de los requisitos y características mínimas que deben poseer los activos susceptibles de titularización. Superintendencia de Valores, aprobada en sesión CD-32 del 26 de noviembre de 2010. Vigente a partir del 18 de diciembre de 2009.

- RCTG-10/2010, Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización.⁹
- RCTG-15/2010, Normas para la valuación de activos susceptibles de titularización y de activos que integren un fondo de titularización (aprobada en CD-9 del 25 de mayo de 2010).¹⁰

Con el método de valuación acá descrito nos proponemos aplicar los criterios técnicos y las técnicas de valoración sugeridas para flujos de efectivo futuros de un Originador que serán trasladados a un Fondo de Titularización para garantizar los pagos de una emisión de valores de oferta pública.

Introducción

Las Normas para la Valuación de Activos Susceptibles de Titularización¹¹ establecen que la metodología que se utilice para el cálculo del valor razonable de los activos financieros susceptibles de titularización, deberá considerar como valor razonable para fondos a constituirse por activos financieros diferentes a valores negociables en Bolsa, el que se determine mediante métodos financieros de valuación de activos.

En atención a lo dispuesto en las mismas Normas¹², la metodología a emplear por nuestra firma en el avalúo de activos de naturaleza financiera susceptibles de titularización está basada en los principios generales establecidos por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), en sentido amplio, los cuales se refieren a métodos financieros de valuación de activos, métodos que comprenden criterios técnicos y técnicas de valoración para determinar el valor razonable de *instrumentos financieros*, los cuales incluyen a su vez *Flujos de Efectivo Futuros*.

NIC

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) estableció las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) con el propósito de satisfacer las necesidades de información contable-financiera de una variedad de usuarios internos y externos a las entidades empresariales¹³. Entre estos usuarios encontramos: la administración de la entidad, inversionistas actuales y potenciales, organismos supervisores del Gobierno, instituciones financieras, y otros¹⁴.

Para el caso de procesos de titularización como el que nos ocupa, encontramos que el Originador, el Titularizador, el Perito Valuador, la Superintendencia del Sistema Financiero, el Fondo de Titularización y los inversionistas potenciales son todos usuarios interesados en que los estados financieros y los activos que van a ser comprometidos en garantía, propiedad del Originador y luego del Fondo de Titularización, reflejen un valor justo o razonable de acuerdo con las normas de contabilidad de aceptación internacional. Muy especialmente los *Inversionistas* potenciales, que se constituirán como los suministradores de capital-riesgo y sus asesores están preocupados por el riesgo inherente y por el rendimiento que van a proporcionar sus inversiones. Necesitan

⁹RCTG-10/2010, Reconocimiento y calificación de peritos valuadores de activos para procesos de titularización. Superintendencia de Valores, aprobada en sesión CD-8 del 29 de abril de 2010. Vigente a partir del 30 de abril de 2010.

¹⁰RCTG-15/2010, Normas para la valuación de activos susceptibles de titularización y de activos que integren un fondo de titularización. Superintendencia de Valores, aprobada en sesión CD-9 del 25 de mayo de 2010. Vigente a partir del 1 de junio de 2010.

¹¹ Op. Cit. Art. 13. RCTG-15/2010.

¹²Ibid. Art. 11.

¹³Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros - NIC. Consejo del IASC, abril 1989. Párrafo 6. P.36

¹⁴Ibid. Párrafo 9.

información que les ayude a determinar si deben comprar, mantener o vender las participaciones o títulos valores en los que han invertido¹⁵.

En particular, la NIC 39, que trata sobre el reconocimiento y valoración de instrumentos financieros¹⁶, nos ofrece orientación sobre los siguientes aspectos, entre otros¹⁷: a) cuándo pueden ser medidos al valor razonable los activos financieros, b) cómo medir el deterioro de un activo financiero, c) cómo determinar el valor razonable, d) algunos aspectos de la contabilidad de coberturas, y e) contratos de garantía financiera.¹⁸

Además, la NIC 32, que se refiere a aspectos de presentación de los instrumentos financieros, establece, entre otros, principios de presentación y clasificación de los instrumentos financieros y de los intereses, dividendos y pérdidas y ganancias relacionados con ellos¹⁹; también define un activo financiero, entre otros, en la forma de un derecho a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; en consecuencia sirve de complemento tanto a la NIC 39 como a la NIIF 7.²⁰

NIIF

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por su parte se orientan a los Estados Financieros estableciendo su estructura, nomenclaturas, revelaciones necesarias para los usuarios. La NIIF 7 en particular establece los requerimientos de información a revelar sobre la relevancia de los instrumentos financieros para la situación financiera y los resultados de la entidad que reporta, riesgos de liquidez, deterioro sufrido, garantías pactadas, valor razonable, todo relacionado con los instrumentos financieros bajo análisis; por lo tanto complementa también los principios establecidos en la NIC 39 y la NIC 32.

Flujos de Efectivo Futuros

Para efectos de la presente metodología de avalúo, nos referiremos a los criterios que dispone la NIC 36 para determinar el valor en uso de un *activo financiero*, que incluyen entre otros, la estimación de flujos de efectivo futuros relacionados, para lo cual la misma norma internacional determina cómo deben reconocerse y medirse en los estados financieros. Por otra parte la NIC 39 clasifica aquellos activos financieros consistentes en un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad. Este tipo de activos supone por lo tanto la generación de flujos financieros futuros y por lo tanto son susceptibles de titularización.

Métodos financieros de valuación de activos

La NIC 39 ofrece guías para la determinación del valor razonable de activos financieros utilizando técnicas de valoración, que incluyen criterios como el valor de la transacción, evaluación de pérdidas por deterioro que son inherentes a un grupo de préstamos, partidas por cobrar o inversiones mantenidas hasta el vencimiento; y hace consideraciones sobre coberturas del valor razonable por el riesgo de tasa de interés.

Antes de explicar el método de valuación de Flujos de Efectivo Futuros, conviene familiarizarnos con el proceso de titularización y con algunos conceptos relacionados.

¹⁵Ibid.

¹⁶NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. IASB, diciembre 2003 y revisiones subsiguientes hasta agosto 2005. Título.

¹⁷Ibid. Párrafo IN3. P.1799

¹⁸NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación. IASB, diciembre 2003 y modificaciones subsiguientes hasta agosto 2005. P.1381

¹⁹Ibid. Párrafos 2 y 3. P.1389

²⁰Ibid. Párrafo 3.

El Proceso de Titularización

La gráfica en esta página muestra las funciones y la relación de los siguientes "actores" participantes en un proceso de titularización:

- Originador
- Titularizador
- Perito Valuador
- Superintendencia del Sistema Financiero
- Fondo de Titularización
- Inversionistas

DIAGRAMA DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN: TRASLADO DE DERECHOS DE FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS A UN FONDO DE TITULARIZACIÓN

- TITULARIZADOR:
 - Administra el Fondo de Titularización



Clasificación de Instrumentos Financieros

La NIC 32²¹ define instrumentos financieros como cualquier contrato que dé lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

A los efectos de la medición de un activo financiero después del reconocimiento inicial, en la NIC 39²² encontramos cuatro categorías de instrumentos financieros:

1. Un activo financiero o un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento
3. Préstamos y partidas por cobrar
4. Activos financieros disponibles para la venta

Los flujos de efectivo futuros estarán clasificados como "Préstamos y partidas por cobrar"; son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de:

- a. los que la entidad tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, que serán clasificados como mantenidos para negociar y los que la entidad, en el momento del reconocimiento inicial, haya designado para su contabilización al valor razonable con cambios en resultados;
- b. los que la entidad designe en el momento de reconocimiento inicial como disponibles para la venta; o
- c. los que no permitan al tenedor la recuperación sustancial de toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio, que serán clasificados como disponibles para la venta.²³

Valor Razonable

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

En la definición de valor razonable subyace la presunción de que la entidad es un negocio en marcha, sin ninguna intención o necesidad de liquidar, reducir de forma material la escala de sus operaciones o de celebrar transacciones en términos desfavorables para la misma. Por lo tanto, el valor razonable no es el importe que la entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, liquidación involuntaria o venta urgente. No obstante, **el valor razonable refleja la calidad crediticia del instrumento.**²⁴

La mejor evidencia del valor razonable son los precios cotizados en un mercado activo; sin embargo, si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, una entidad determinará el valor razonable utilizando una *técnica de valoración*.²⁵ La NIC 39²⁶ suministra las siguientes guías adicionales para la determinación de valores razonables utilizando técnicas de valoración:

²¹Op.Cit. NIC 32. Párrafo 11: Instrumento Financiero.

²²Op.Cit. NIC 39. Párrafo 9: Definiciones de cuatro categorías de instrumentos financieros; y párrafo 45: Medición posterior de activos financieros.

²³ Ibid.

²⁴Ibid. Párrafo GA69.

²⁵Ibid. Párrafo 48A.

²⁶Ibid. Párrafos IN18 y 48A.

- i. El objetivo es establecer qué precio se habría tenido en la fecha de la medición, para una transacción realizada en condiciones de independencia mutua y motivada por las consideraciones normales del negocio.
- ii. Una técnica de valoración (a) incorporará todos los factores que los participantes en el mercado considerarían al establecer un precio, y (b) será coherente con las metodologías económicas aceptadas para la determinación de precios de los instrumentos financieros.
- iii. Al aplicar técnicas de valoración, una entidad utilizará **estimaciones e hipótesis** que sean congruentes con la información disponible sobre las estimaciones e hipótesis que los participantes en el mercado utilizarían al establecer un precio para el activo financiero.
- iv. La mejor estimación en el momento del reconocimiento inicial del valor razonable de un instrumento financiero que no cotiza en un mercado activo, será **el precio de la transacción**, a menos que el valor razonable del instrumento se ponga de manifiesto considerando otras transacciones observables del mercado o esté basado en una técnica de valoración cuyas variables sólo incluyan datos de mercados observables.

Por otra parte, tratándose de compras o **ventas convencionales** de activos financieros como la que nos ocupa en un proceso de titularización, la NIC 39²⁷ establece que estas operaciones se reconocerán y darán de baja, según corresponda, aplicando la **contabilidad de la fecha de contratación** o la de la fecha de liquidación. Para el caso, la fecha de contratación²⁸ es la fecha en la que una entidad se compromete a comprar o vender un activo. La contabilidad de la fecha de contratación²⁹ hace referencia a (a) el reconocimiento del activo a recibir y del pasivo a pagar en la fecha de contratación, y (b) la baja en cuentas del activo que se vende, el reconocimiento del eventual resultado en la venta o disposición por otra vía y el reconocimiento de una partida a cobrar procedente del comprador en la fecha de contratación.

Consecuentes con los criterios técnicos anteriores procedemos a formular la siguiente **hipótesis** para estimar el valor razonable de los Flujos de Efectivo Futuros que serán transferidos a un fondo de titularización:

Los Flujos de Efectivo Futuros a ser transferidos a un Fondo de Titularización, en virtud de un contrato de cesión (o venta), serán valorados a su valor razonable, el cual se reconocerá como aquél al que se realiza una compra o venta convencional de activos financieros, utilizando la contabilidad a la fecha de contratación.

Deterioro

De acuerdo con la NIC 39³⁰ las pérdidas por deterioro son inherentes a un grupo de préstamos, **partidas por cobrar** o inversiones mantenidas hasta el vencimiento, por lo tanto, al momento de una operación de cesión o venta de Flujos de Efectivo Futuros como la que nos ocupa, su valor razonable podría verse afectado por tales pérdidas. En consecuencia, aun cuando las pérdidas todavía no hayan podido ser identificadas con ningún activo financiero individual de un grupo de activos financieros de la misma naturaleza, deberá realizarse una estimación del posible

²⁷Ibid. Párrafo 38.

²⁸Ibid. Párrafo GA55.

²⁹Ibid.

³⁰Ibid. Párrafo IN21.

deterioro del activo financiero que va a ser cedido o vendido. Para esta estimación la NIC 39³¹ ofrece las siguientes orientaciones:

- a. Un activo cuyo deterioro se evalúa individualmente y se encuentra que está deteriorado, no debe ser incluido dentro de un grupo de activos cuyo deterioro se evalúa colectivamente.
- b. Un activo cuyo deterioro ha sido evaluado individualmente, y se ha encontrado que no está individualmente deteriorado, debe ser incluido en la evaluación colectiva del deterioro. La ocurrencia de un suceso o un conjunto de sucesos no debe ser una condición previa para la inclusión de un activo individual en un grupo de activos cuyo deterioro se evalúa colectivamente.
- c. Cuando se realice una evaluación colectiva del deterioro del valor, una entidad agrupará los activos con características similares de riesgo de crédito, que sean indicativas de la capacidad del deudor para pagar todos los importes adeudados de acuerdo con las condiciones contractuales.
- d. Los flujos de efectivo contractuales y la experiencia histórica de pérdidas suministran las bases para la estimación de los flujos de efectivo esperados. Las tasas históricas de pérdida deberán ajustarse sobre la base de datos observables relevantes que reflejen las condiciones económicas actuales.
- e. La metodología para la medición del deterioro debe asegurar que no se reconozcan pérdidas por deterioro en el momento del reconocimiento inicial de un activo.

Adicionalmente la NIC 39³² considera que un activo financiero o un grupo de ellos estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida") y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de ellos, que pueda ser estimado con fiabilidad. La identificación de un único evento que individualmente sea la causa del deterioro podría ser imposible. Más bien, el deterioro podría haber sido causado por el efecto combinado de diversos eventos.

La **evidencia objetiva** de que un activo o un grupo de activos están deteriorados incluye la información observable que requiera la atención del tenedor del activo sobre los siguientes eventos que causan la pérdida:

- (a) Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- (b) Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como impagos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- (c) El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- (d) Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- (e) La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras;

³¹ Ibid.

³² Ibid. Párrafo 59.

- (f) Los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificársela con activos financieros individuales del grupo, incluyendo entre tales datos:
- (i) cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios incluidos en el grupo (por ejemplo, un número creciente de retrasos en los pagos o un número creciente de prestatarios por tarjetas de crédito que han alcanzado su límite de crédito y están pagando el importe mensual mínimo); o
 - (ii) Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionen con impagos en los activos del grupo (por ejemplo, un incremento en la tasa de desempleo en el área geográfica de los prestatarios, un descenso en el precio de las propiedades hipotecadas en el área relevante, un descenso en los precios del aceite para préstamos concedidos a productores de aceite, o cambios adversos en las condiciones del sector que afecten a los prestatarios del grupo).³³

El efecto del deterioro determinado mediante la aplicación de los criterios y eventos anteriores, en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, como es el caso de los Flujos de Efectivo Futuros que serán trasladados a un Fondo de Titularización, está expresado por la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo proyectados y el monto de cualquier pérdida acumulada que haya sido establecida con la evidencia objetiva de la existencia del deterioro. Aunque la NIC 39³⁴ discute esta aplicación refiriéndose al reconocimiento contable de las pérdidas por deterioro en activos financieros, el análisis es perfectamente aplicable al caso que nos ocupa.

Cuando el valor en libros de la cartera de créditos a ser trasladada a un Fondo de Titularización se encuentra medido al *costo amortizado*, con utilización del *método de la tasa de interés efectiva*, el monto de cualquier pérdida acumulada (cálculo del deterioro) será medida como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados a la *tasa de interés efectiva* original del activo financiero. **Si no se encuentra deterioro, el valor razonable será igual al valor en libros.**³⁵

Cesión de Activos Financieros

De acuerdo con la Ley de Titularización de Activos³⁶ el Originador está obligado a responder por la legitimidad y la existencia de los derechos sobre los activos a titularizar al celebrarse el Contrato de Titularización y constituirse el Fondo de Titularización, así como a responder del saneamiento y evicción de los bienes cuyo dominio ha transferido a la Titularizadora para integrar y constituir el Fondo, de conformidad a las disposiciones legales pertinentes. Esto significa que las responsabilidades del Originador deberán quedar claramente descritas en el instrumento de cesión de los derechos sobre los flujos de efectivo futuros, de manera que se atenúe todo riesgo o incertidumbre relacionados. Este acto constituye una base importante para la proyección de los mismos flujos financieros futuros y para el proceso de avalúo pericial requerido por la misma Ley.

De acuerdo con la NIC 39³⁷ una entidad habrá transferido un activo financiero si, y solo si:

- (a) Ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero; o

³³Ibid.

³⁴Ibid. Párrafos 67 y 68.

³⁵Ibid. Párrafo 46.

³⁶Op. Cit. Art. 55, Ley de Titularización de Activos.

³⁷Op. Cit. NIC 39, párrafo 18.

- (b) Retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones establecidas a continuación:
- La entidad no tiene obligación de pagar cantidades al receptor eventual a menos que recaude cantidades equivalentes sobre el activo original.
 - A la entidad le está prohibido vender o aportar el activo original, salvo en forma de garantía para el receptor eventual, y
 - La entidad tiene la obligación de remitir sin retraso significativo esos flujos de efectivo.³⁸

Si la entidad (el Originador) transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, lo dará de baja en cuentas y reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos y obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia.³⁹ Este es el caso de la cesión de Flujos de Efectivo Futuros del Originador al Fondo de Titularización, por lo tanto el Originador deberá dar de baja en libros los activos transferidos a la fecha del contrato de traspaso, **a su valor en libros si no hay evidencias objetivas de deterioro.**

Metodología del Calce de Flujos de Efectivo del Fondo de Titularización

Habiendo entendido que los flujos de efectivo futuros constituyen un instrumento financiero susceptible de titularización, que es necesario utilizar técnicas de valoración financieras basadas en el método del valor razonable, tomando en cuenta los supuestos que han sido considerados para establecer los flujos de efectivo futuros, se establece la siguiente hipótesis para establecer el valor razonable de tales flujos cuyos derechos serán cedidos a un Fondo de Titularización.

Hipótesis

El valor razonable de los flujos de efectivo proyectados, que serán transferidos a un Fondo de Titularización, será aquél que en condiciones de mercado permite calzar los flujos de ingresos y egresos para todos los períodos del plazo de la emisión de valores de titularización, de tal manera que el saldo final de la cuenta bancaria discrecional, que administra el efectivo, para ninguno de los períodos será menor que cero.

Variables

La hipótesis planteada nos revela las siguientes variables:

- Valor razonable
- Flujos de efectivo futuros
- Cesión de derechos sobre el instrumento financiero
- Fondo de Titularización

³⁸ Ibid. Párrafo 19.

³⁹ Ibid. Párrafo 20.

- Condiciones de Mercado
- Calce de ingresos y egresos
- La emisión de valores de titularización
- Períodos del plazo de la emisión
- Cuenta bancaria discrecional
- Saldo no menor que cero

Para cada variable identificada se establecen supuestos en el orden legal, económico, financiero, que soportan la demostración de la hipótesis planteada asegurando así la sustentación económica del Fondo de Titularización.

Supuestos

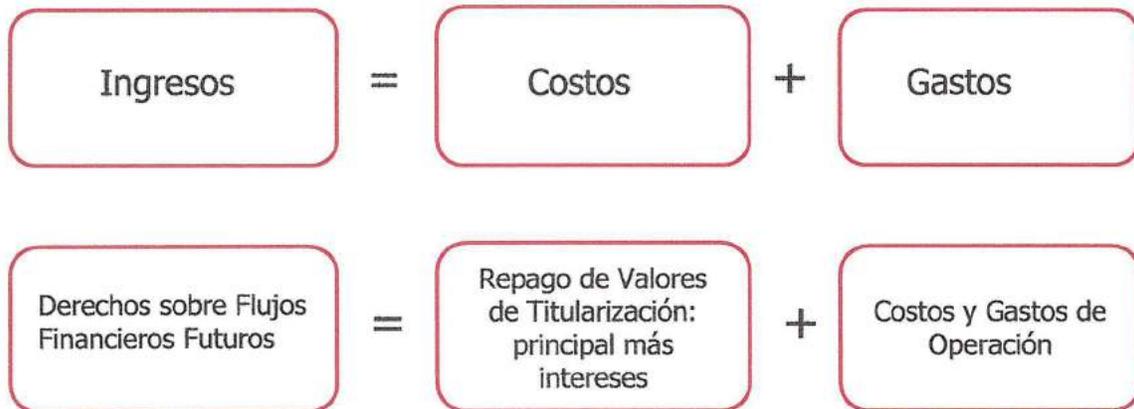
1. **Valor razonable.** La determinación del valor razonable es una técnica de valoración financiera basada en normas de información financiera de aceptación general, que para el caso de valoración de flujos de efectivo futuros: a) incorpora todos los factores que los participantes en el mercado considerarían al establecer un precio; b) busca coherencia con las metodologías económicas aceptadas para la determinación de precios de los instrumentos financieros; c) utilizará estimaciones e hipótesis que sean congruentes con la información disponible sobre las estimaciones e hipótesis que los participantes en el mercado utilizarían al establecer un precio para el activo financiero; y d) se basa en la mejor estimación en el momento del reconocimiento inicial del valor razonable de un instrumento financiero que no cotiza en un mercado activo, que será el precio de la transacción.
2. **Flujos financieros futuros.** Los flujos de efectivo futuros han sido proyectados utilizando técnicas económicas aceptadas para la determinación de precios de instrumentos financieros; esto es, flujos de efectivo futuros que serán suficientes para cubrir los costos y gastos de operación del fondo de titularización, incluyendo el repago del principal y rendimientos a los inversionistas.
3. **Cesión de derechos.** De acuerdo con la Ley de Titularización de Activos⁴⁰ el Originador está obligado a responder por la legitimidad y la existencia de los derechos sobre los activos a titularizar al celebrarse el Contrato de Titularización y constituirse el Fondo de Titularización, así como a responder del saneamiento y evicción de los bienes cuyo dominio ha transferido a la Titularizadora para integrar y constituir el Fondo, de conformidad a las disposiciones legales pertinentes. Esto significa que las responsabilidades del Originador deberán quedar claramente descritas en el instrumento de cesión de los derechos sobre los flujos de efectivo futuros, de manera que se atenúe todo riesgo o incertidumbre relacionados. Este acto constituye una base importante para la proyección de los mismos flujos financieros futuros y para el proceso de avalúo pericial requerido por la misma Ley.
4. **Fondo de Titularización.** El Fondo de Titularización será constituido mediante un contrato de Titularización, con la comparecencia del Originador, la Sociedad Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores. El Fondo de Titularización recibe del Originador los derechos sobre los flujos financieros futuros, emite Valores de Titularización con el respaldo de los flujos de efectivo futuros que ha recibido en cesión del Originador, recibe de los inversionistas el monto de la emisión de los Valores de Titularización, y entrega al Originador el monto identificado de la emisión.
5. **Condiciones de mercado.** Se refiere a la influencia que las condiciones de mercado pudieran llegar a tener sobre la valoración de los flujos de efectivo futuros.

⁴⁰Op. Cit. Art. 55, Ley de Titularización de Activos.

6. **Calce de ingresos y egresos.** La generación de ingresos del Fondo de Titularización será suficiente en todos los períodos de la emisión para cubrir con suficiencia y oportunidad sus costos y gastos de operación; por lo tanto los costos y gastos deberán estar calzados con los ingresos que recibirá el Fondo de Titularización, de tal manera que exista una sustentación eficaz del mismo Fondo.
7. **Emisión de valores de titularización.** La Sociedad Titularizadora emitirá a través de la Bolsa de Valores títulos valores para la compra por parte de inversionistas, quienes estarán debidamente informados. A cambio de la compra, los inversionistas tendrán el derecho de recibir en el plazo estipulado, el pago del principal de su inversión más los intereses acordados en condiciones de mercado. La emisión de títulos valores será realizada con cargo al Fondo de Titularización, en la cuantía establecida en el Contrato de Titularización correspondiente por la Sociedad Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores.
8. **Períodos del plazo de la emisión.** Se consideran los períodos mensuales identificados como necesarios, a discreción, para amortizar la deuda a los inversionistas, indicando por lo tanto el plazo de operación del Fondo de Titularización.
9. **Cuenta bancaria discrecional.** Los flujos de efectivo futuros serán administrados por la Sociedad Titularizadora mediante una cuenta bancaria discrecional, incorporada en la contabilidad del Fondo de Titularización, la cual proporcionará las evidencias necesarias para analizar la sustentabilidad del Fondo de Titularización, en términos de ingresos, egresos y saldos a través de los períodos previstos de la emisión de valores de titularización.
10. **Saldo no menor que cero.** El criterio de sustentabilidad del Fondo de Titularización vendrá dado por la existencia de un saldo no menor que cero en la cuenta discrecional en cada período del plazo de la emisión, lo cual evidenciará la capacidad del Fondo de Titularización de asegurar los ingresos suficientes y oportunos para cubrir sus costos y gastos de operación.

Sustentabilidad del Fondo de Titularización

En el contexto de la hipótesis formulada y considerando los supuestos descritos anteriormente, se establece que la sustentabilidad del Fondo de Titularización está representada por la siguiente ecuación o balance:



En donde:

Derechos sobre Flujos Financieros Futuros: los montos identificados de los ingresos del Originador, provenientes de las contribuciones de conservación vial y de los derechos y multas de circulación de vehículos, que serán cedidos al Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, en virtud del Contrato de Cesión.

Repago de Valores de Titularización: La amortización de los valores de titularización, que se refiere al pago del principal y rendimientos a los inversionistas, se realizará periódicamente conforme el calce que permita la generación de los flujos financieros futuros que el Fondo de Titularización reciba como ingresos.

Costos y Gastos de Operación: incluyen el pago de los servicios de estructuración, calificación de riesgo, avalúo de activos, registro y administración de la emisión de valores de titularización.

Evaluación del Calce de Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

Como se describe en el supuesto No. 6 anterior, los costos y gastos del Fondo de Titularización necesitan estar calzados con los ingresos que recibirá el Fondo de Titularización, de tal manera que exista una sustentación eficaz del mismo Fondo. Entonces para un período "n" cualquiera se analizará el flujo de efectivo estableciendo el cambio en la cuenta discrecional mediante la comparación de los ingresos con los egresos, luego se analizará el efecto de ese cambio en el saldo de la cuenta, que es nuestro parámetro de evaluación, para finalmente determinar si cumple con la condición de evaluación: el saldo no menor que cero, como se explica en el supuesto No. 10 anterior.

El análisis anterior nos define las siguientes variables:

I	=	Ingresos
E	=	Egresos
FT	=	Fondo de Titularización
n	=	un período cualquiera
CCD	=	Cambio en la cuenta discrecional
SICD	=	Saldo inicial de la cuenta discrecional
SFCD	=	Saldo final de la cuenta discrecional

El planteamiento es el siguiente:

1. Flujo de efectivo del período:

$$I|FT_n - E|FT_n = CCD|FT_n$$

Donde el parámetro de evaluación es la cuenta discrecional que maneja la liquidez del Fondo de Titularización. El cambio en la cuenta discrecional producto de comparar los ingresos con los egresos del Fondo de Titularización afectará el saldo de la misma cuenta, como se muestra a continuación.

2. Parámetro de evaluación:

$$SIDC|FT_n \pm CCD|FT_n = SFCD|FT_n$$

Entonces, la condición de evaluación será aquella en la cual el saldo final de la cuenta discrecional (SFCD) para cualquier período "n" deberá ser mayor o al menos igual a cero, ya que si no cumple esta condición se evidenciará que el Fondo de Titularización no tiene la capacidad para hacerle frente a sus obligaciones: el pago de la emisión (principal más intereses) y los proveedores (costos y gastos de la emisión).

3. Condición de evaluación:

$$SFCD|FT_n \geq 0$$

El análisis del calce de los flujos de efectivo del Fondo de Titularización requiere entonces que se identifique la naturaleza de los ingresos y egresos para lo cual se procede a desglosar los mismos.

Desglose de las cuentas de flujo de efectivo del Fondo de Titularización

1) Ingresos del Fondo de Titularización

- a. Monto del principal de la emisión de títulos valores en Bolsa que se reciba de los inversionistas. Este monto se recibe en el período inicial ($n = 0$).
- b. Montos recibidos periódicamente en virtud de la cesión de derechos de cobro sobre los flujos generados por los activos (derechos cedidos). Además de los supuestos legales relacionados, su carácter de periodicidad constituirán la base para asegurar el calce de los pagos de la emisión (capital más intereses) y de los costos y gastos de la emisión.

2) Egresos del Fondo de Titularización

- a. **Pago de deuda.** Monto del principal e intereses que se pagará a los inversionistas en función de los montos invertidos y conforme las condiciones de mercado que se pacten en el Contrato de Titularización.
- b. **Costos fijos iniciales.** El valor que se le reconozca al Originador por la cesión de los derechos sobre los flujos financieros futuros, es el principal egreso al inicio del plazo de la emisión. Este valor se juzgará como de valor razonable si, dados los otros elementos

del flujo de efectivo del Fondo de Titularización, el valor asignado a la cesión de los derechos sobre flujos de efectivo futuros hace que el saldo final de la cuenta discrecional en cualquier período "n" no sea menor que cero.

Se identifican también los egresos relacionados con las comisiones de registro del emisor. También se incluyen los servicios por calificación de riesgo de la emisión, la constitución de la cuenta restringida del Fondo de Titularización (en la que se mantiene la cuota de resguardo del próximo pago de capital e intereses a los inversionistas en la emisión); también

- c. **Costos variables iniciales.** Con respecto al monto de la emisión, son los referidos al servicio de estructuración de la emisión, así como también a algunas tarifas de registro en la Bolsa de Valores y el Registro Público Bursátil que son establecidas en función del monto de la emisión.
- d. **Costos fijos periódicos.** Corresponden a la remuneración de servicios de calificación de riesgo, auditorías, publicaciones, avalúos, etc. Si bien estos costos no son de importancia relativa, si lo es el hecho de que se mantengan a lo largo del plazo de la emisión como lo establece la ley.
- e. **Costos variables periódicos.** Estos corresponden a los montos que se devuelven al Originador en virtud de las cesiones de flujo recibidas (calculadas a una tasa de interés máxima "techo" de la emisión), cuando la tasa de interés que se reconoce a los inversionistas ha sido menor que la estimada. Los excedentes, como se denomina al monto que se recibió en exceso del Originador respecto a las obligaciones de debía cubrir en el período, son devueltos con la misma periodicidad que este transfiere los flujos futuros al Fondo de Titularización.

Este desglose de flujos de efectivo se puede mostrar en forma tabulada, para un período inicial, su período subsecuente y cualquier otro período subsecuente, en la tabla de la siguiente página.

Fondo de Titularización (FT)

Desglose de Flujos de Caja para período inicial y n períodos

Período:	0	1	2	...	n
Flujo de caja de ingresos					
Ingresos por emisión de valores de titularización	$EVTT_0$				
Ingresos por flujos financieros futuros cedidos al FT		$IFFF_1$	$IFFF_2$...	$IFFF_n$
Flujo de caja de egresos					
Costos fijos iniciales	CFI_0				
Costos variables iniciales	CVI_0				
Costos fijos periódicos		CFP_1	CFP_2		CFP_n
Costos variables periódicos		CVP_1	CVP_2		CVP_n
Cambio del flujo de efectivo en el período (Cuenta Discrecional) = Ingresos - Egresos	$\Delta CD_0 = EVTT_0 - CFI_0 - CVI_0$	$\Delta CD_1 = EVTT_1 - CFI_1 - CVI_1$	$\Delta CD_2 = EVTT_2 - CFI_2 - CVI_2$		$\Delta CD_n = EVTT_n - CFI_n - CVI_n$
Cuenta discrecional (Administradora del Flujo de Efectivo)					
Saldo inicial de la cuenta discrecional	$SICD_0 = 0$	$SICD_1 = SFCD_0$	$SICD_2 = SFCD_1$...	$SICD_n = SFCD_{n-1}$
Cambio del flujo de efectivo en el período (Cuenta Discrecional)	ΔCD_0	ΔCD_1	ΔCD_2		ΔCD_n
Saldo final de la cuenta discrecional (CD)	$SFCD_0 = SICD_0 + \Delta CD_0$	$SFCD_1 = SICD_1 + \Delta CD_1$	$SFCD_2 = SICD_2 + \Delta CD_2$		$SFCD_n = SICD_n + \Delta CD_n$

Como explicado anteriormente, la condición de evaluación del parámetro de la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización es la siguiente:

$$SFCD_n \geq 0$$

Conclusión

Una vez definidas (a precio de mercado) los diferentes "Costos y Gastos" que reconocerá el Fondo de Titularización a sus diferentes proveedores, entonces la única variable por definir para calzar el flujo de efectivo al Originador vendrá dada por el **Pago al Originador por los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros**, bajo el método descrito anteriormente.

En otras palabras, al negociar bajo condición de mercado las características de la emisión y los costos y gastos del Fondo de Titularización, es posible mediante un proceso de iteración financiera (apoyado con un modelo en hojas electrónicas de trabajo) definir el **Pago al Originador por los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros** que permita cumplir la condición de evaluación del parámetro de la cuenta discrecional del Fondo de Titularización, cual es que el saldo final de la cuenta discrecional del Fondo de Titularización, para cualquier período "n", sea igual o superior a cero.

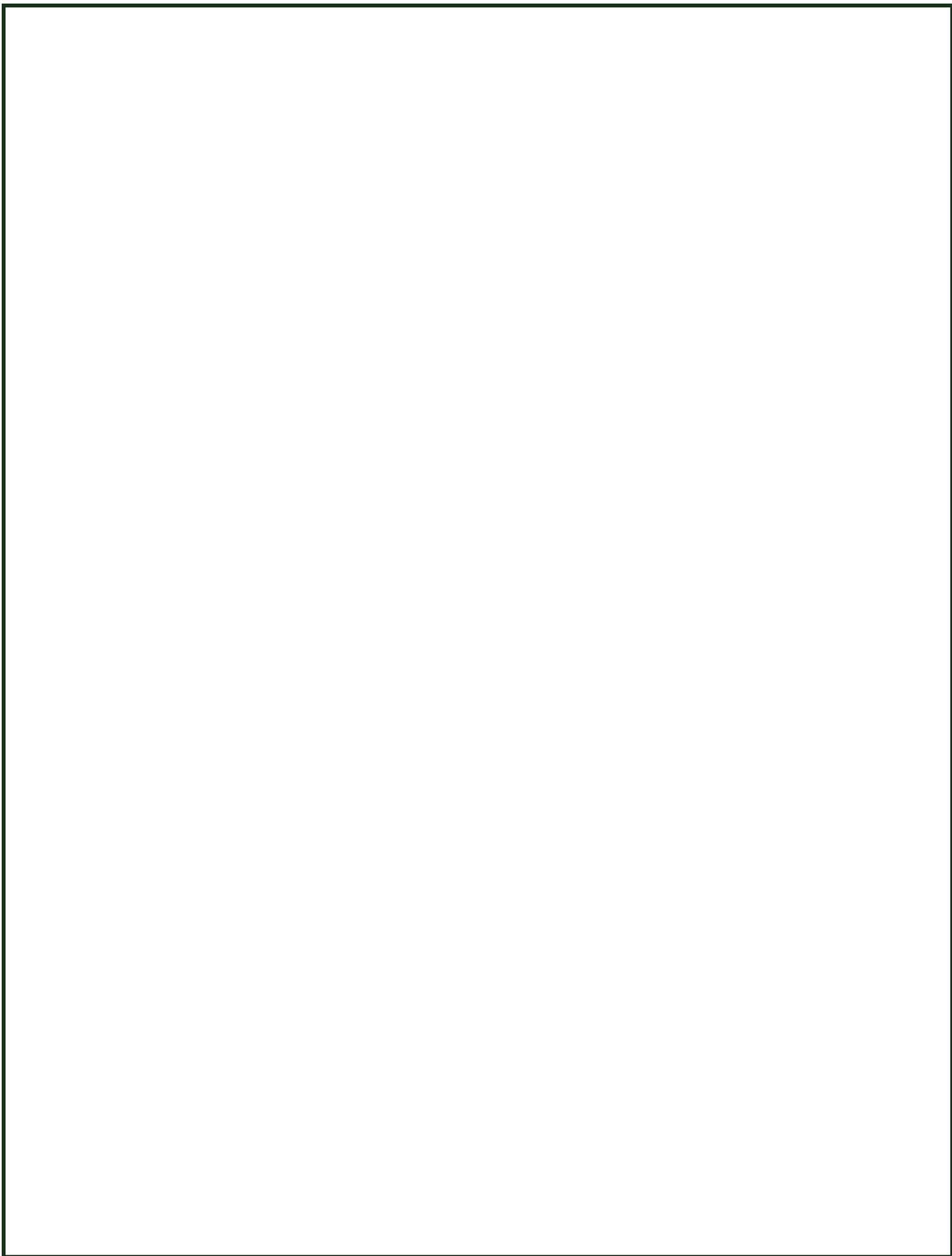
Glosario

<i>Activos Susceptibles de Titularización</i>	Constituyen activos susceptibles de titularización aquéllos con capacidad de generar flujos de fondos periódicos y predecibles, entre otros, los contratos de préstamos; los títulos valores; los valores desmaterializados o anotados en cuenta y los derechos sobre flujos financieros futuros.
<i>Créditos</i>	Activos que involucran el préstamo de dinero, donde la persona se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido según las condiciones establecidas para dicho préstamo más los intereses devengados, seguros y costos asociados, si los hubiera.
<i>Instrumento financiero</i>	Cualquier contrato que dé lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.
<i>Valor razonable.</i>	Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.
<i>Flujos de Efectivo Futuros.</i>	Comprende aquellos activos que involucran el préstamo de dinero, donde la persona se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido según las condiciones establecidas para dicho préstamo más los intereses devengados, seguros y costos asociados, si los hubiera.
<i>Titularización.</i>	Proceso mediante el cual se constituyen patrimonios independientes denominados Fondos de Titularización, a partir de la enajenación de activos generadores de flujos de efectivo y administrados por sociedades constituidas para tal efecto. La finalidad de estos patrimonios será principalmente originar los pagos de las emisiones de valores de oferta pública que se emitan con cargo al Fondo.
<i>Fondo de Titularización</i>	Es un patrimonio independiente, diferente al de la Titularizadora y al del Originador. Está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización. Los activos del Fondo tendrán por propósito principal, generar los pagos de los valores emitidos contra el mismo. El Fondo no es una persona jurídica.
<i>Originador</i>	Persona propietaria de activos susceptibles de titularización de conformidad a esta Ley, los cuales enajena con la única finalidad de constituir e integrar un Fondo de Titularización.
<i>Titularizadora</i>	Persona jurídica que administra los Fondos de Titularización.
<i>NIIF</i>	Normas Internacionales de Información Financiera
<i>NIC</i>	Normas Internacionales de Contabilidad

<i>Costo amortizado de un activo financiero</i>	Es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada—calculada con el método de la tasa de interés efectiva—de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad (reconocida directamente o mediante el uso de una cuenta correctora).
<i>Método de la tasa de interés efectiva</i>	Es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financieros (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante.
<i>Tasa de interés efectiva</i>	La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero.
<i>Compra convencional de activos financieros</i>	Es la compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.
<i>Representante de los Tenedores de Valores</i>	Persona jurídica encargada de representar a los propietarios de los valores de cada Fondo de acuerdo a lo establecido en esta Ley.
<i>Entidad Supervisora</i>	La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), es la autoridad administrativa competente para la ejecución y aplicación de esta Ley, vigilará el cumplimiento de sus disposiciones, supervisará a las Titularizadoras, sus operaciones y a los entes que participan en el proceso de titularización. En este documento se refiere como "la Superintendencia".
<i>Enajenación de Activos</i>	La enajenación de los activos desde el Originador hacia el Fondo se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora, según los términos y condiciones de cada proceso de titularización.
<i>Avalúo de Activos</i>	Avalúo practicado por perito valuador previo a su enajenación desde el Originador hacia el Fondo de Titularización.
<i>Certificación de Avalúo</i>	Certificación emitida por perito valuador a ser remitida a la Dirección General de Impuestos Internos.
<i>Perito Valuador</i>	Persona natural o jurídica calificada por la Superintendencia para practicar avalúos de activos susceptibles de titularización.

<i>Cesión de créditos</i>	La cesión de créditos comprende todos sus privilegios y accesorios, tanto derechos reales como personales y se realizará mediante la entrega del correspondiente título, con una razón escrita a continuación del mismo, que contenga la denominación y domicilio del cedente y del cesionario, firmas de sus representantes, la fecha del traspaso y el capital e intereses adeudados a la fecha de la enajenación.
<i>Inversionistas</i>	Los suministradores de capital-riesgo, preocupados por el riesgo inherente y por el rendimiento que van a proporcionar sus inversiones. Necesitan información que les ayude a determinar si deben comprar, mantener o vender las participaciones.
<i>Técnica de valoración</i>	Técnica mediante la cual se estima el valor razonable de un instrumento financiero. Las técnicas de valoración incluyen la utilización de operaciones de mercado realizadas en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, siempre que estén disponibles, así como referencias al valor razonable actual de otro instrumento que es substancialmente el mismo, o bien el análisis de flujos de efectivo descontados y los modelos de determinación de precios de opciones. Si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes en el mercado para fijar el precio de ese instrumento, y se hubiera demostrado que proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica.

Anexo 4: Clasificaciones de Riesgo



Fondo de Titularización RICORP Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos Informe de Inicial de clasificación de riesgo

Sesión extraordinaria N°6062021 del 15 de junio del 2021.

Fecha de ratificación 28 de junio de 2021

Información Financiera auditada al 31 de diciembre 2020 y no auditada a marzo 2021

Contactos: Willian Armando Serrano
 Marco Orantes Mancía

Analista financiero
 Analista sénior

wserrano@scriesgo.com
morantes@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización RICORP Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos FTRTCCZ02, con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2020 y no auditada a marzo de 2021.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización RICORP Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos		
Emisión	Inicial	
	Clasificación*	Perspectiva
VTRTCCZ 02	AA-	Estable

*En proceso de inscripción en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Explicación de la clasificación otorgada:

AA: “instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.”

Perspectiva estable: Se percibe una baja probabilidad de que clasificación varíe en el mediano plazo.¹

(SLV): Indicativo de país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

“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.”

¹ El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos “+” y “-”, para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor riesgo, mientras que el signo “-” indica un nivel mayor de riesgo.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- Derechos del Fondo sobre una porción de los flujos financieros futuros mensuales provenientes de los ingresos operativos u otro ingreso facultado a percibir por la CCZ.
- El Fondo cuenta con una reserva en cuenta restringida por el monto de cuatro pagos mensuales de capital e intereses retenida por el Fondo de Titularización.
- Presencia comercial en el mercado financiero del Originador a través del sistema FEDECREDITO, red financiera de alto reconocimiento y cobertura nacional.
- La Caja muestra amplios niveles de cobertura de reservas de saneamiento sobre la cartera vencida.
- El Originador cuenta con adecuados indicadores de solvencia patrimonial que favorece la flexibilidad financiera, capacidad de crecimiento y absorción de pérdidas esperadas.

Retos

- La estructura de la transacción no brinda mayor protección a los tenedores de los títulos frente a otros acreedores financieros, ante eventuales escenarios de concurso de acreedores.
- Riesgo de re-direccionamiento de fondos a la cuenta colectora debido a que la captura es realizada por el originador.
- La estrategia de crecimiento de la Caja podría estar limitada por la ausencia de más agencias, baja diversificación de sus productos y efectos transitorios de las medidas por emergencia COVID-19.
- Mantener los indicadores de eficiencia operativa.
- SCRiesgo advierte la importancia de avanzar en la estrategia de diversificación de sus fuentes de fondeo y mejorar el perfil de vencimientos de sus pasivos.

Oportunidades

- Diversificación de los ingresos con la incursión de nuevos productos.
- Adaptar el modelo de negocio frente al contexto originado por la pandemia. Esto con el objetivo de ofrecer servicios financieros ajustados a las nuevas necesidades de los deudores. Lo anterior, podría acelerar el crecimiento en la etapa de reactivación económica.

Amenazas

- Potenciales ajustes postpandemia COVID-19, podrían generar efectos negativos en la economía y afectar los servicios de intermediación financieros del Originador.
- Mayor apetito de riesgos por parte de otros competidores en la etapa de normalización económica.
- Cambios regulatorios podrían limitar el ambiente operativo y de negocios.

3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 – FTRTCCZ 02 – (en adelante el Fondo) se crea con el fin de titularizar los derechos sobre flujos financieros futuros, correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca (en adelante la Caja o el Originador). Uno de los objetivos del Fondo 02 es cancelar el saldo del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno (FTRTCCZ 01), y una vez finiquitado el contrato de cesión de derechos suscrito con este último, la cesión recaerá sobre los flujos financieros futuros mensuales de la Caja correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja; los derechos a ser cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo que corresponde a la cesión total máxima a enterar por USD27,252,000.0 los cuales serán enterados al Fondo FTRTCCZ 02 en el plazo de 7 años, a través cuotas mensuales y sucesivas.

El mecanismo de captura de flujos para el repago de los valores de titularización, se compone de los flujos mensuales derivados de los ingresos de operaciones de Intermediación (Intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos, intereses de la cartera de inversiones e intereses sobre depósitos que haya realizado la caja); así como ingresos no operacionales por venta de activos y recuperación de capital de cartera de préstamos.

En virtud del Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros, mediante una Orden Irrevocable de Colecturía y Traslado, la Caja se obligará a concentrar y transferir a una cuenta colectora, aperturada en la Caja a nombre del Fondo y restringida para la Titularizadora los flujos provenientes de los activos titularizados sobre los derechos suscritos a favor del Fondo FTRTCCZ 02. No obstante, de acuerdo al Contrato de Cesión de Derechos Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante la Titularizadora) podrá requerir a la Caja la adición de nuevos mecanismos de captura de flujos tales como órdenes irrevocables de pago o cualquier otra, en caso lo considere necesario, debiendo la Caja adicionar a cualquier otra entidad que haga la función de colecturía de fondos. Además, podrá solicitar aperturar otras cuentas colectoras en cualquier otra institución según sea necesario incorporar nuevos Mecanismos de Captura de Flujos.

4. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA

Emisión	Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 - VTRTCCZ 02-
Emisor y estructurador	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originador	Caja de Crédito de Zacatecoluca
Custodia-Depósito	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto	USD22,000,000.00
Tramos	Tramo A: 84 meses – USD15.0 millones Tramo B: 72 meses – USD 7.0 millones (discrecional)
Cuota de Cesión	Tramo A: USD225,000.0 – en agosto 2021 Tramo B: USD341,000.0* – a partir del mes 13 después de emitido el Tramo A – *(Cuota adicional USD116,000.0 más cuota básica de USD225,000.0)
Plazo	7 años
Activos subyacentes:	Los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito a favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los flujos financieros futuros mensuales de la Caja correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja.
Protección y mejoradores crediticios.	<ul style="list-style-type: none"> • Orden Irrevocable de colecturía y traslado • Reserva en cuenta restringida de fondos equivalentes al pago de las próximas cuatro cuotas mensuales de flujos financieros futuros.
Pago de intereses y principal	Mensual
Uso de los fondos	Financiamiento de operaciones crediticias correspondientes al giro de su negocio, cancelación de pasivos y ampliación de servicios financieros a sus asociados.

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora S.A.

5. CONTEXTO ECONÓMICO

5.1 Análisis de la plaza

La desaceleración significativa en la economía durante el 2020, fue explicada por la suspensión temporal de algunas actividades productivas, necesarias en su momento para evitar contagios masivos por COVID-19. Esta situación originó incidencias económicas en el desempeño de diversos sectores como: restaurantes, turismo, actividades de entretenimiento, comercio mayorista y minorista, transporte, construcción y sus subsectores.

Desde el 2002, El Salvador ha experimentado crecimientos sostenidos en los niveles de deuda, situación que lo ubica desde entonces como uno de los países de Latinoamérica con mayor participación de deuda respecto al PIB.

Los financiamientos aprobados al Gobierno para asistir la crisis sanitaria y la fase de reactivación, aumentaron aún más las obligaciones de deuda. Esto combinado con una baja recaudación fiscal en el núcleo de la cuarentena, profundizó los resultados en materia de déficit fiscal, condición que ha limitado el margen de maniobra para una reactivación acelerada a través de la inversión pública. Un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en línea de reconfigurar la deuda, es cada vez más previsible, luego que las recientes elecciones legislativas posicionaron al partido Nuevas Ideas (NI) como la primera fuerza política del país con 56 escaños (mayoría calificada).

La despolarización de la Asamblea Legislativa proporcionaría al Ejecutivo una mayor flexibilidad para alcanzar acuerdos estructurales y efectuar procesos de reformas, entre estas: fiscales, previsionales y de seguridad. Asimismo, podrán efectuar acuerdos sobre reformas constitucionales.

Para el 2021, una adecuada reactivación de la economía supone el reto de una gestión eficiente de la crisis sanitaria por posibles rebotes. El lento despliegue de la inmunización a través de la vacuna, condición que se replica en toda la región y países en vías de desarrollo, es una amenaza para retomar la dinámica de las actividades en niveles pre pandémicos.

Por otra parte, se observan mejoras en los indicadores de criminalidad, reflejado en una baja del índice de homicidios desde la segunda mitad del 2019; asimismo, el país continuó

diversificando la matriz energética y efectuando avances en proyectos de modernización de infraestructura vial y adaptación del sistema educativo a la nueva realidad pandémica.

El 08 de junio, El Salvador aprobó la Ley Bitcoin, la cual permitirá que la moneda virtual Bitcoin tenga curso legal. Una mayor cobertura analítica en estos momentos está condicionada por el marco regulatorio aún en proceso. Sin embargo, el riesgo resulta mitigado debido a que el contrato de cesión de derechos suscrito expresa que los pagos deben realizarse en dólares de los Estados Unidos de América.

5.2 Producción nacional

A diciembre de 2020, el PIB a precios corrientes cerró en USD24,639.7 millones y mostró una reducción anual del 8.8% (USD2,383.9 millones). Las actividades financieras (+7.9%), información y comunicaciones (+5.4%), administración pública (+4.5%), suministros de agua (3.4%) así como suministros de electricidad/gas (3.0%) incluido el comercio al por mayor (+1.5%), resistieron y alcanzaron crecimientos pese a la crisis. En contraste, las actividades inmobiliarias, construcción, industria manufacturera y enseñanza con un aporte del 37.7% al PIB resultaron afectadas con caídas anuales entre 1.9% y 6.9%. Los sectores de hostelería, turismo y actividades recreativas registraron caídas entre un 16.2% y 29.5%.

5.3 Finanzas públicas

A diciembre de 2020, los ingresos corrientes del Sector Público No Financiero (SPNF)^[1] registraron un saldo de USD5,633.6 millones, con una contracción interanual de 6.4%, explicado principalmente por la menor recaudación entre abril y junio. Por su parte, el gasto total sostuvo una expansión interanual del 13.5%, atribuido a los gastos corrientes (+18.5%) destinado a la atención de la crisis sanitaria. El déficit fiscal incluyendo pensiones registró un 9.9%, afectado principalmente por el incremento en el gasto corriente para atender la crisis sanitaria y al pago de intereses de deuda.

Mientras que la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) proyectó que dicho indicador alcanzaría el 88.5% a fin de año, el indicador deuda sobre el Producto

Interno Bruto (PIB), alcanzó el 85.8%. En este contexto, la reconversión de las obligaciones de corto a largo plazo, podría ayudar a liberar presiones de liquidez en la ruta hacia la recuperación post-Covid19. La deuda a largo plazo en eurobonos presenta el primer vencimiento a partir de 2024. Sin embargo, se advierte de factores que podrían presionar la liquidez del gobierno, lo anterior debido a que un tercio de los ingresos tributarios ya está comprometido en el pago del servicio de la deuda (USD1,726 millones).

5.4 Comercio exterior

Durante 2020, las medidas implementadas por el país y sus socios comerciales para evitar contagios, afectaron el comportamiento en la demanda interna y externa de bienes, provocando una caída de las de las importaciones (-14.1%) por y las exportaciones en 15.1%. Sin embargo, a abril 2021, las exportaciones acumuladas exhiben una recuperación totalizando USD2,145.1 millones (+27.5 interanual). En esta línea, al comprar el resultado de abril de 2021 con el del mismo mes de 2019, antes de los efectos de la pandemia, también se observa un crecimiento de 16.7%. Las importaciones de bienes muestran un crecimiento del 31% acumulado en los primeros 4 meses del año, impulsado por los bienes de tecnología de información y comunicación (77.0%), Los bienes intermedios (+31.3%) y la factura petrolera (+36.4%).

5.5 Inversión extranjera directa (IED)

Al cierre de 2020, el país registró un flujo neto de IED de USD200.5 millones, cifra un 72.9% menor al mismo periodo del año anterior. Explicado principalmente por un efecto neto negativo en los flujos de las actividades financieras y seguros, suministros de electricidad y otros sectores por USD438.3 millones. Panamá con USD317 millones y España con USD282.2 millones fueron los principales países con mayor flujo de inversión. En el contexto de la pandemia, con el aplazamiento de inversiones de capital en nuevos proyectos y la interrupción en las cadenas de suministro, el comercio mayorista y transporte también registran considerables disminuciones de IED, con un 48.0% y 125.0% respectivamente.

[1] SPNF: comprende las entidades que conforman el Presupuesto General del Estado.

5.6 Remesas familiares

Las remesas familiares mostraron una recuperación a partir de junio 2020, el saldo acumulado a diciembre 2020 alcanzó los USD5,929.9 millones, un crecimiento del 4.8% respecto de 2019, explicado por una mejor dinámica en la actividad económica de los EEUU. La ampliación del TPS hasta octubre de 2021, brinda un alivio temporal de la situación migratoria a los salvadoreños amparados al estatus. Por otra parte, el nuevo gobierno de EEUU, a través de proyectos como el desarrollo de triángulo norte (inversión: USD4,000 millones); buscará minimizar la migración forzada; escenario que a futuro podría sensibilizar el flujo y dependencia de las remesas en la economía salvadoreña. Entre los meses de enero a abril de 2021 las remesas sumaron USD2,350.4 millones (+47.4%), cifra superior en USD755.3 millones respecto al mismo período del año anterior.

5.7 Sector bancario

Durante el 2020, la banca mostró un crecimiento modesto, índices de morosidad bajos, amplias coberturas para créditos vencidos, una tendencia decreciente de sus índices de solvencia, elevados indicadores de liquidez y un crecimiento sostenido de su portafolio de inversiones. Durante la etapa de confinamiento por COVID-19, la banca aceleró el desarrollo de productos y servicios en línea (banca digital), y generó menos dependencia de los espacios físicos para atender a sus clientes. Esto le permitió reducir sus gastos de estructura y la reconfiguración de procesos.

En los últimos cuatro años, el ranking de bancos se ha modificado debido a la estrategia de posicionamiento adoptada por algunos bancos, principalmente los de franquicias de reciente incursión en la industria. Banco Cuscatlán S.A. se ubicó como el segundo banco más grande del país luego de fusionar los activos derivados de la compra de Banco Scotiabank S.A. Mientras que Banco Atlántida El Salvador S.A. y Banco Azul S.A. pasaron desde la posición 10 a la 7, y de la 13 a la 8, respectivamente.

Evolución Ranking de Bancos

Ranking	Dic-16	Dic-20	Posiciones ↑
1	Agrícola	Agrícola	
2	Davivienda	Cuscatlán	3
3	Scotianbank	Davivienda	
4	BAC	BAC	
5	Cuscatlán	Hipotecario	2
6	Promerica	Promerica	
7	Hipotecario	Atlántida	3
8	G&T	AZUL	5
9	BFA	G&T	
10	Atlántida	BFA	
11	Industrial	Industrial	
12	CITI NA	CITI NA	
13	AZUL	ABANK	
14	ABANK		

Fuente: SSF

El Comité de Normas del BCR, dictaminó los lineamientos para el apoyo temporal a deudores con problemas de pago por COVID-19. Las entidades brindaron apoyo a través de la suspensión transitoria de pagos, consolidaciones de deuda, reestructuraciones y refinanciamientos, sin afectar la categoría crediticia de los deudores. Estas medidas concluyeron en marzo de 2021, aunque se incorporaron nuevos lineamientos hacia la normalización crediticia a través de la NRP-25¹, cuyo objeto es establecer la gradualidad en la constitución de reservas de saneamiento en la cartera afectada por COVID-19, y la NPBT-05² con el objetivo de continuar incentivando la colocación de créditos a través reducciones en requerimiento de la reserva de liquidez en los destinos de créditos productivos y vivienda, lo cual les permite mayor disponibilidad de recursos.

A diciembre de 2020, la banca reportó un crecimiento modesto de cartera (1.2%), impulsado por créditos a empresas del sector servicios (5.0%), comercio (2.1%) e industria y manufactura (2.2%). Los créditos para empresas fueron favorecidos por líneas de financiamiento de la banca multilateral y organismos de cooperación durante el segundo semestre 2020. Los sectores de consumo y vivienda disminuyeron en 0.5% y 1.3%, respectivamente; producto de los efectos de la crisis, entre estos la caída de 62 mil empleos formales entre abril y agosto.

¹ Normas técnicas para aplicación de gradualidad en la constitución de reservas de saneamiento de créditos afectados por COVID-19 (NRP-25).

² Normas Técnicas Temporales para Incentivar El Otorgamiento De Créditos (NPBT-05).

Durante la crisis, el índice de mora (diciembre 2020: 1.6%), fue favorecido por los efectos de la implementación de medidas temporales a los afectados por COVID-19. Dicha normativa permitió ajustar las condiciones de crédito para minimizar los impactos de la pandemia. En el mismo orden de ideas, los bancos de manera precautoria fortalecieron la cobertura de reservas anticipándose a la probabilidad de incumplimientos, el ratio pasó de 128.5% a 205.1% entre diciembre 2019 y 2020.

La reducción de los límites de reservas de liquidez aprobadas por el BCR a través de la Norma Técnica Temporal para el Cálculo de la Reserva de Liquidez (NPBT-03), permitió una mayor liquidez a los bancos con el objetivo de mantener recursos durante la crisis. La mayoría de los fondos liberados fueron invertidos en títulos de deuda a corto plazo emitidos por el Gobierno. Según la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA) once bancos miembros han realizado inversiones por el 64.4% del valor ofertado en títulos.

El coeficiente de solvencia patrimonial muestra una trayectoria decreciente a diciembre 2018: 16.1%, diciembre 2019: 15.5% y diciembre 2020 14.8%. La tendencia es explicada por un consistente reparto de dividendos en los principales bancos de la plaza y una tasa de crecimiento de los activos crediticios más acelerada que la tasa de generación interna de capital.

Los depósitos crecieron 11.5% interanual, explicado por una disminución del consumo interno; remesas familiares destinadas en parte al ahorro y los fondos obtenidos por el Estado a través de préstamos y emisiones, que temporalmente son depositados en los bancos. El margen financiero se observó estable en lapso de un año promediando 66.6% al cierre de 2020; a pesar que los ingresos operativos declinaron en 2.0%. Esto explicado por una mejora en la gestión de costos de operación (-2.5%), favorecido por una disminución del costo en intereses sobre préstamos (-23.8%).

La rentabilidad fue afectada por volúmenes disminuidos de ingresos operativos (-2.0%) y un aumento de las reservas de saneamientos (+22.8%), esta última como medida precautoria ante un posible deterioro en algunos destinos crediticios, principalmente consumo y empresas. En consecuencia, las utilidades netas reflejaron una contracción interanual del 28.9% versus la expansión del 17.6% en diciembre 2019.

³ Memoria de labores 2020. Caja de Crédito de San Vicente.

6. SISTEMA FEDECRÉDITO

El Sistema Fedecrédito está integrado por 48 Cajas de Crédito, 7 Bancos de los Trabajadores, 2 compañías de seguros relacionadas (Seguros Fedecrédito y Fedecrédito Vida), una entidad proveedora de servicios varios (FEDESERVI) y su Federación, conocida como Fedecrédito, quien le brinda soporte comercial, técnico y financiero a cada una de sus asociadas y empresas relacionadas.

Fedecrédito es una entidad financiera de segundo piso; las Cajas de Crédito y Banco de los Trabajadores se enfocan en servicios de banca comercial principalmente hacia los segmentos de microcrédito y pequeñas y medianas empresas (PYMES), así como a banca minorista. A pesar de los riesgos particulares que distinguen a la industria, el sistema maneja controlados indicadores de cartera y niveles administrables de eficiencia operativa que comparan similar a los promedios de la banca comercial.

El Sistema posee 8 entidades supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF): 4 bancos de los trabajadores, 2 aseguradoras, una subsidiaria especializada en servicios complementarios y la Federación. Las 51 entidades restantes son reguladas y supervisadas por la Federación y han adoptado de forma prudencial la normativa aplicable al sistema financiero regulado.

En línea con lo anterior, el sistema Fedecrédito adoptó las normas temporales emitidas por el Banco Central de Reserva (BCR) para el apoyo temporal a deudores con problemas de pago por COVID-19. Esto permitió poder ofrecer diferimiento de cuotas a las personas que tuvieron afectaciones en sus fuentes generadoras de ingresos y mantener sus perfiles de riesgo sin una afectación negativa.

Al finalizar 2020, la cartera de créditos del Sistema reportó un saldo de USD1,983.6 millones, experimentando un crecimiento anual del 7.5%³ (diciembre de 2019: +10.2%), mientras que el sector de bancos comerciales registró un incremento modesto del 1.2% y los bancos cooperativos +8.1%. El portafolio presentó un índice de vencimiento del 2.0%¹, superior a la media de los bancos comerciales (1.6%) y bancos cooperativos (1.0%). Cabe señalar, que estos ratios todavía no reflejan el impacto de la crisis sanitaria debido a las medidas de alivio económico aprobadas por el BCR y podrían mostrar un deterioro a partir del segundo trimestre de 2021. Las entidades cuentan con mitigantes de riesgo

como constitución de reservas voluntarias y garantías reales.

La captación de depósitos totalizó USD1,502.1 millones al término del 2020, registrando un aumento del 18.2%¹ anual (diciembre de 2019: +17.1%), se destaca que solamente 4 bancos de los trabajadores, del total de participantes del Sistema, están autorizados para captar fondos del público, el resto de entidades capta exclusivamente de sus socios. A la misma fecha, la banca comercial mostró un aumento del 11.5% y los bancos cooperativos 17.4%.

El coeficiente de solvencia patrimonial se ubicó en 22.0%¹, favorecido por capitalizaciones constantes y pago de dividendos moderados. La banca comercial reportó un ratio de 14.8% y el sector de bancos cooperativos 18.9%.

SCRiesgo considera, que el Sistema FEDECRÉDITO posee un importante valor de marca, que le genera presencia geográfica, con más de 690 puntos de servicio distribuidos en todo el país, aprovechamiento de economías de escala, acceso a fuentes de financiamiento y una amplitud en la red de servicios favorecido por su amplia plataforma tecnológica. Lo anterior, crea importantes ventajas competitivas para cada una de sus entidades socias.

7. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, RICORP Titularizadora, S.A. recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de junio de 2011 como sociedad Titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades siguientes: estudios de factibilidad de titularización, administración de las emisiones, titularización y colocación.

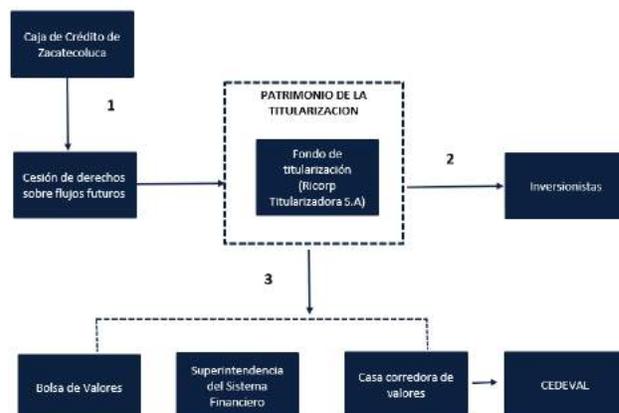
Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas.

La Titularizadora, gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de RICORP son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de RICORP en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

La Junta Directiva ha conformado diversos comités para apoyar la gestión, dentro de los cuales se incluyen: Comité de Riesgos, Comité de Ética y Conducta, Comité de Auditoría y Comité de Prevención de Lavado de Dinero.

7.1 Proceso de Titularización



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora S.A.

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 7 de 20

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

7.2 Mecanismo de captura de fondos



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora S.A.

- Originador:** Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L de C.V. Entidad cooperativa supervisada por FEDECRÉDITO.
- Estructurador:** Ricorp Titularizadora S.A.
- Emisor:** Ricorp Titularizadora S.A. con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca cero dos – FTRTCCZ 02.
- Agente colector:** Caja de Crédito de Zacatecoluca, mediante contrato de cesión está obligado a concentrar de forma diaria, en la cuenta colectora a nombre del Fondo, una porción de los ingresos generados por el activo subyacente.
- Patrimonio de la titularización:** Patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
- Cuenta colectora FTRTCCZ 02:** a nombre del Fondo, abierta en la Caja de Crédito de Zacatecoluca, concentrará los flujos cedidos que luego serán transferidos a la cuenta discrecional. Los excedentes serán direccionados al Originador solo por instrucción Titularizadora.
- Cuenta discrecional:** Cuenta de depósito bancaria abierta por el Fondo en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), en la cual se depositarán los ingresos cedidos.
- Cuenta restringida:** Cuenta de depósito bancaria abierta en una institución debidamente autorizada por

la SSF, que funciona como un fondo de liquidez. El saldo será equivalente al pago de las próximas cuatro cuotas mensuales de cesión.

7.3 Mejoras crediticias

Los fondos mantenidos en la cuenta restringida en un monto equivalente de las próximas cuatro cuotas mensuales de cesión.

7.4 Cumplimiento de condiciones especiales

- Dar cumplimiento a las normas, reglamentos y acuerdos que emita el Concejo Directivo de Fedecredito.
- Dar cumplimiento a la regulación para la prevención del lavado de dinero y activos y del financiamiento al terrorismo.
- Mantener reservas voluntarias de capital por un monto mínimo de OCHO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA en caso se realice únicamente una colocación; en caso se realice una SEGUNDA COLOCACIÓN en el mes doce, a partir del mes TRECE se obliga a mantener reservas voluntarias de capital por un monto mínimo de NUEVE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

7.5 Cumplimiento de ratios financieros

- Índice de préstamos vencidos: Esta relación financiera deberá de ser como máximo igual a un coeficiente de 4.0%.
- Porcentaje de préstamos categoría A y B: Deberá ser como mínimo igual a un coeficiente del noventa y tres por ciento con respecto a la cartera bruta.
- Pignoración de cartera: La Caja podrá dar en garantía hasta un máximo del treinta y cinco por ciento del saldo de capital de la cartera de préstamos bruta, pero podrá pignorar cartera por encima de ese límite máximo con previa autorización de Ricorp Titularizadora, S.A., en cuyo caso no se considerará como un incumplimiento.

El auditor externo de la Caja es el encargado de certificar el cumplimiento de las razones financieras antes descritas. Únicamente la certificación correspondiente al treinta y uno

de diciembre deberá emitirse con los estados financieros anuales auditados y remitirse a Ricorp Titularizadora, S.A. a más tardar al último día hábil de marzo de todos los años comprendidos dentro del plazo de la cesión. A marzo de 2021, el Originador ha cumplido con los límites establecidos.

7.6 Distribución de pagos

Todo pago se hará por la Titularizadora con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en el siguiente orden:

1. Primero: Se abonará a la Cuenta Restringida cuando sea necesario para mantener como saldo mínimo las cuatro próximas cuotas mensuales de cesión.
2. Segundo: El Fondo de Titularización genera los pagos de la emisión. Amortización de las obligaciones a favor de los Tenedores de Valores FTRTCCZ 02.
3. Tercero: Pago de las comisiones a la Sociedad Titularizadora y otros costos y gastos adeudados a terceros.
4. Cuarto: El saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de titularización.
5. Quinto: cualquier remanente generado durante el mes, de conformidad a las definiciones establecidas en el Contrato de Titularización, se devolverá al Originador en el mes siguiente.

7.7 Eventos de pérdidas y amortización anticipada

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 o 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.

7.8 Procedimiento en caso de mora

Si 10 días antes de la fecha en que deba ser efectuado un pago de la presente emisión con todas sus erogaciones, se determina que no existen en la cuenta discrecional del Fondo, fondos suficientes para pagar en un cien por ciento el valor de la cuota de intereses y capital próxima siguiente, la Titularizadora procederá a disponer de los fondos en la Cuenta restringida del Fondo, para realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda.

Si los fondos depositados en la cuenta restringida del Fondo no son suficientes para realizar el pago inmediato de la cuota de intereses y principal próxima siguiente de la presente emisión, se le notificará inmediatamente al Originador para que éste proceda a depositar en la cuenta discrecional los fondos faltantes. Si no lo hace en los 10 días siguientes a la notificación, será considerada una situación de mora.

Dicha situación deberá ser comunicada al Representante de los Tenedores de los Valores de Titularización con el objetivo que convoque a una Junta General de Tenedores y se determinen los pasos a seguir. Asimismo, la Sociedad Titularizadora lo deberá informar inmediata y simultáneamente a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero.

7.9 Caducidad

Al ocurrir cualquiera de las causales de caducidad que se establezcan en el contrato de cesión irrevocable a Título Oneroso de los Derechos sobre Flujos Operativos Futuros, a ser otorgado por la Caja de Crédito de Zacatecoluca y la Titularizadora, dicha Sociedad procederá a enterar a la Titularizadora la cantidad que haga falta para completar el saldo que se encuentre pendiente de pago, a la fecha de ocurrir la causal de caducidad de que se trate, hasta la suma de USD27,252,000.0, en concepto del valor total que como contraprestación deba ser pagado a la Titularizadora.

7.10 Procedimiento en caso de liquidación

En un escenario de proceso de liquidación del Fondo de Titularización, se deberá seguir el orden de prelación de

pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue: Deuda Tributaria, Obligaciones a favor de tenedores de valores, Otros saldos adeudados a terceros, Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora.

8. ANÁLISIS DEL ORIGINADOR

Fundada en 1942, la Caja de Crédito de Zacatecoluca, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, es miembro socio de la Federación de Cajas de Crédito y Bancos de los Trabajadores (FEDECREDITO). Por la dimensión de sus activos administrados, la Institución es una de las cajas de mayor tamaño dentro del Sistema FEDECRÉDITO. A lo largo de su trayectoria, la evolución de sus activos de riesgo ha estado fundamentada por una adecuada gestión del crédito, evidenciado por un controlado índice de mora, amplias coberturas de reservas sobre créditos vencidos, el fortalecimiento del patrimonio de forma orgánica y ratios de eficiencia operativa con tendencia a mejorar.

El modelo de negocio está orientado al otorgamiento de crédito al sector de consumo, empresas y en menor medida vivienda, caracterizado por una atención personalizada; aunque poco diversificada de sus operaciones. La expansión futura del volumen de negocios podría estar limitada por una relevante concentración geográfica de sus operaciones, baja diversificación de productos y niveles altos de competitividad en su área de influencia directa.

No obstante, ponderan positivamente la sólida posición competitiva en el municipio de Zacatecoluca, fortalecimiento corporativo, experiencia comprobada en los nichos atendidos y capacidad para operar en condiciones desafiantes del mercado. Actualmente, la Institución tiene su mayor presencia en el departamento de la Paz, seguido de San Salvador y San Vicente. Mientras que en el resto de los departamentos la participación es relativamente baja.

La Institución se favorece del soporte técnico y financiero que le brinda su principal socio estratégico FEDECRÉDITO (supervisado por la SSF). La Caja ha adoptado de forma prudencial la normativa aplicable a las instituciones financieras por parte de organismos supervisores y reguladores; lo cual ha permitido dar avances importantes a nivel de gobierno corporativo y en el fortalecimiento de la gestión integral de riesgo.

La Caja enfrenta el desafío de incrementar su red de agencias, ampliar su base de acreditados por zona geográfica y diversificar sus productos financieros. Cabe señalar, que la Institución tiene como meta fortalecer su imagen corporativa, con la incursión en medios digitales y canales electrónicos, y modernizar de manera integral las dos agencias que actualmente administra.

Además, tiene diversos productos financieros que ofrece a los diferentes segmentos atendidos, entre los que destacan: el otorgamiento de préstamos tradicionales, emisión de tarjetas de crédito, la captación de ahorros, realizada exclusivamente de los socios por medio de certificados de depósito a plazo fijo y cuentas de ahorro a la vista, ofreciendo para este último la tarjeta de débito del Sistema FEDECRÉDITO. La Caja ejecuta pagos de remesas a todo público y ofrece también servicios complementarios como Recepción de Pagos de Servicios Básicos.

La Caja continúa avanzando en la incorporación de tecnologías con el objetivo de mejorar sus procesos crediticios y de captación, han iniciado con la instalación de servicio de transferencias QR en diversos comercios, inicialmente con el objetivo de recibir pagos de sus clientes. Se señala como factor positivo, el avance en la digitalización de los procesos de otorgamiento de crédito, principalmente en los destinados al consumo, que concentra la mayor parte de su cartera. Con el apoyo de FEDECRÉDITO, la CCZ contará con el sistema UNI, sistema utilizado para efectuar transferencia con todos los bancos unidos a través del BCR.

8.1 Gobierno corporativo y gestión de riesgo

La alta gerencia la constituye el Gerente General, el cual es responsable de la estructura operativa y responde de las funciones a su cargo ante la Junta Directiva. La Caja cuenta con comités de Junta Directiva: Comité de Auditoría, Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, Comité de Riesgo y Comité de Seguridad y Salud Ocupacional. Asimismo, cuenta con comités operativos entre los que destacan: el Comité de Gerencia, Comité de Créditos, Comité de Admisión de Socios y Comité de Mora. Cabe destacar, que dentro de los comités hay una activa participación de los miembros directivos.

La Asamblea de Accionistas, es la máxima autoridad de la Institución y es la encargada de elegir y empoderar a los Representantes de Acciones. Estos últimos, eligen a la Junta Directiva, constituida por seis directores (tres propietarios y

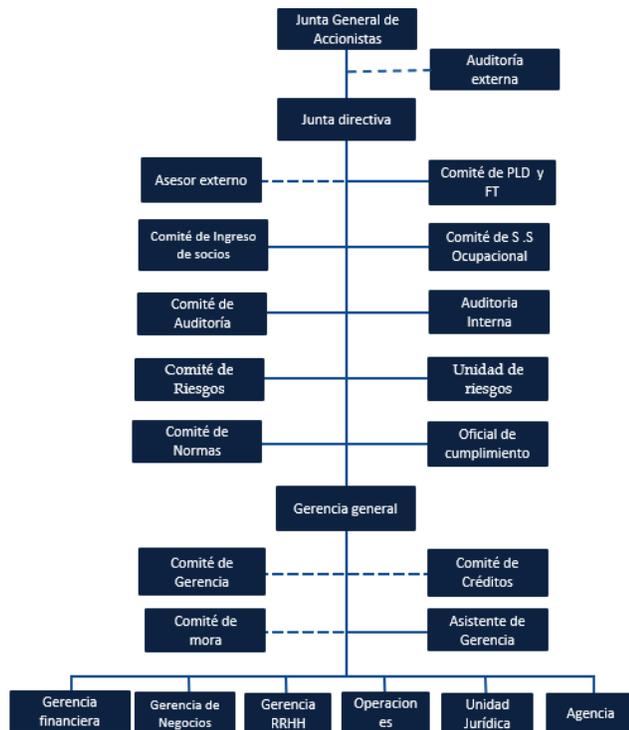
tres directores suplentes), los cuales duran en funciones 4 años con derecho a reelección.

Junta Directiva

Cargo	Nombre
Directora Presidente	Ana Cecilia Mena Hernández
Director Secretario	Lorenzo Gilberto Helena Canizalez
Primero Director Propietario	Juan Alberto Flores González
Director Suplente	Blanca Nora Gómez Guzmán
Director Suplente	José Alberto Ortiz
Director Suplente	René Wilson Angulo Cornejo

Fuente: Informe de Gobierno de la CCZ

Estructura Organizativa



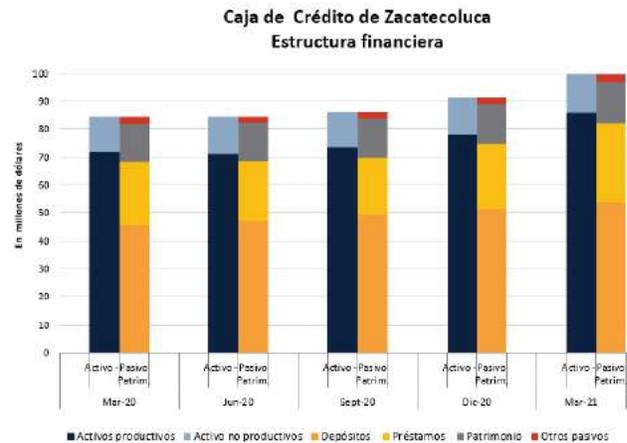
Fuente: Informe de Gobierno de la CCZ

En nuestra opinión, la Caja tiene una estructura formal de gobierno corporativo, a la vez que cuenta con una adecuada gestión de riesgos que se favorece de herramientas técnicas de gestión para medir y controlar riesgos, en función del tamaño de negocios y los riesgos asumidos. En contrapeso, la Institución tiene el desafío de fortalecer la cultura de riesgos y robustecer la gestión integral de riesgos operacionales, tecnológicos y otros. Esto, con el propósito de brindar líneas de defensa hacia los intereses de los socios y demás grupos de interés.

9. ANÁLISIS FINANCIERO Y DE GESTIÓN

En el análisis se consideró lo estados financieros del periodo 2020-2021, preparados con base a las Normas Contables emitidas por Fedecredito y auditada por la por la firma Castellanos Chacón, Ltda. de C.V. PKF *International Limited*, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Además, SCRiesgo recibió información financiera adicional para soportar el análisis y emitir la clasificación de riesgo.

9.1 Estructura financiera



Fuente: Estados financieros de CCZ.

Durante los últimos 12 meses, la evolución de la estructura financiera de la Caja estuvo determinada por una estabilidad en la calidad de los activos de intermediación, la tendencia sostenida en la expansión del crédito, un importante avance en las operaciones a partir de la reapertura económica y los efectos aún en desarrollo de la pandemia. Al cierre del primer trimestre del 2021, los activos totales crecieron a razón de un 18.1% interanual, hasta alcanzar un acumulado de USD99.6 millones. Principalmente, impulsado por la cartera crediticia (+20.1%), que superó el ritmo de expansión del 2020 (+11.2%).

Los depósitos de socios, su principal fuente de fondeo con el 66.0%, seguido por la deuda con instituciones financieras (26.0%), determinaron el ritmo de crecimiento de los pasivos que registraron USD84.8 millones (+19.8% interanual).

El patrimonio alcanzó los USD14.8 millones, +9.1% de forma interanual respecto de marzo 2020. La variación positiva en el primer trimestre resulta del incremento en las reservas y

el patrimonio restringido (utilidades no distribuibles, revaluaciones y recuperación de activos), así como la generación de utilidades en 2020. SCRiesgo estima que el Originador mantiene un capital adecuado para continuar impulsando el crecimiento de cartera.

10. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

10.1 Riesgo cambiario

La Clasificadora considera un riesgo de mercado bajo, debido a que la CCZ opera en un entorno económico dolarizado, esto le permite mitigar posibles pérdidas futuras que debiliten el patrimonio.

10.2 Riesgo de tasa de interés

El principal riesgo de tasas de intereses procede de los préstamos otorgados a los deudores y de las obligaciones con sus proveedores financieros. Este riesgo es mitigado en gran medida por el amplio margen de intermediación y al esquema flexible de ajustar a discreción las tasas de intereses.

10.3 Riesgo de liquidez

En el primer trimestre de 2020, la Junta Directiva aprobó un plan de contingencia para la continuidad de las operaciones como medida precautoria ante potenciales descensos en los flujos de recuperación de cartera crediticia entorno a la coyuntura pandémica, entre estas: resguardo en los niveles de liquidez y estrategias para la gestión de gastos administrativos y operativos. Además, tiene a disposición líneas de crédito con instituciones financieras y con reservas de liquidez administrada por FEDECRÉDITO.

Las disponibilidades exhiben un crecimiento de 16.7% sobre la base de marzo de 2020 y ascendieron a USD15.1 millones, reflejo de la adopción de medidas conservadoras e incremento del ahorro debido a la caída del consumo interno. Por su parte, la capacidad de liquidez inmediata sobre obligaciones financieras se posicionó en 18.5%, aunque ligeramente menor a lo reportado en marzo de 2020 (19.0%).

SCRiesgo considera que los niveles de liquidez son adecuados para gestionar tensiones temporales de illiquidez. El incremento de las disponibilidades obedece a

resguardar mayor disponibilidad ante un eventual estrés económico.

CCZ: Indicadores de liquidez y Fondo					
	Mar-20	Jun-20	Sept-20	Dic-20	Mar-21
(Efectivo + Títulos valores) / Activo total	15.4%	15.7%	15.4%	14.5%	15.2%
(Efectivo + Títulos valores) / Obligaciones Financ.	19.0%	19.4%	19.1%	17.8%	18.5%
Relación de préstamos a depósitos	140.2%	136.2%	133.4%	138.0%	143.1%

Fuente: Estados financieros de CCZ.

10.4 Riesgo de crédito

A partir de abril 2020, la Caja facilitó a los deudores ampliación de plazos, disminución de tasas y periodos de gracia sin deteriorar el récord crediticio. En total se ajustaron 1,894 créditos por un valor de USD15.9 millones (20.0% de la cartera total), A marzo 2021, cuando concluyeron estas medidas, el 93.8% de los créditos se encontraba en categoría de riesgo A y B, con pagos regularizados y sólo USD986 mil (1.2% de la cartera total) continuaba afectada. Ante el reinicio del conteo de días mora, se han aprobado nuevas medidas para los créditos que continúan afectados por la pandemia a través de la Norma NRP-25. Pese a no estar regulada y supervisada por la SSF, La Caja recibió capacitaciones especializadas de parte de FEDÉCRITO sobre la implementación de la normativa prudencial.

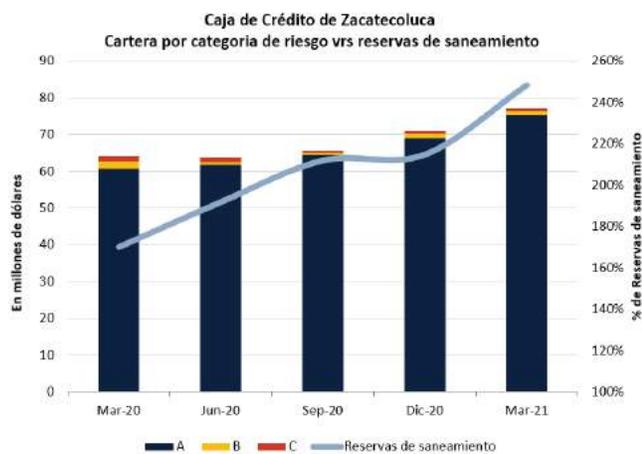
A marzo de 2021, la cartera acumuló un saldo de USD79.4 millones, un crecimiento del 20.1% (marzo 2020: +11.2%). El crecimiento de la cartera fue superior al experimentado durante el periodo anterior. Luego de la reactivación económica la colocación de créditos se muestra dinámica, el sector consumo que representa el 62.3% del portafolio creció un 25.3% interanualmente. La concentración en Alcaldías, segunda en importancia con el 20.0% creció en 8.9%. La estrategia de colocación ha evolucionado de manera conservadora, reenfoándose en clientes recurrentes y nuevos que demuestren muy buena moral y capacidad de pago.

La Calificadora considera que la Caja incorpora garantías adecuadas, que resultan clave como mitigante parcial del riesgo crediticio. La cartera en su mayoría está respaldada en ordenes irrevocables de pago (44.5%), garantía de tipo Fiduciaria representa (27.6%), la hipotecaria (18.7%); otros tipos de garantía (4.3%) y 4.6% se encuentra sin garantía.



Fuente: Estados financieros de CCZ.

Durante la crisis sanitaria, la capacidad de pago de una parte de sus clientes fue afectada. Sobre todo, el consumo y en menor medida el comercio, que concentran la mayor proporción de cartera vencida. Sin embargo, la Caja ha logrado superar los retos en calidad de activos mediante el robustecimiento de sus estrategias de cobranza, reestructuración de plazos, ampliación de reservas y adecuada gestión del origen del crédito. Al respecto, el índice de mora mayor a 90 días cerró en 1.2% (sistema financiero: 1.6%). La Caja cumplió con la obligación contractual para la emisión del Fondo fijada en 4.0%.



Fuente: Estados financieros de CCZ.

El 97.6% de la cartera está concentrada en categorías A y B, mientras que la cartera pesada (C, D y E) representó el 2.4%. Por su parte, la relación de cobertura de reservas sobre los créditos vencidos fue de 248.4% (marzo 2020: 169.9%). Los activos de baja productividad no presentan riesgos que a futuro puedan deteriorar el patrimonio, el indicador es también favorecido por las amplias reservas dentro del balance.

Con la apertura económica, la CCZ ha definido productos especiales para la nueva normalidad aplicados a clientes potenciales y recurrentes. Estos van dirigidos a través de líneas blandas para el sector consumo, empleado público y líneas de capital de trabajo e inversión para el sector comercio. También, permiten brindar arreglos de pago priorizando la consolidación de saldos y apoyo de capital de trabajo para la reactivación. Lo anterior, se otorga bajo el apetito de riesgo de la Caja y en función de la capacidad del deudor. El cumplimiento de metas fue superado, debido al recálculo de proyecciones y estrategia de colocación implementado en el segundo semestre.

La Caja cuenta con una sólida posición competitiva dentro de su mercado objetivo. La estabilidad de los fundamentos crediticios mostrados en la etapa pandémica ha evidenciado la capacidad del Originador para resistir la volatilidad del entorno.

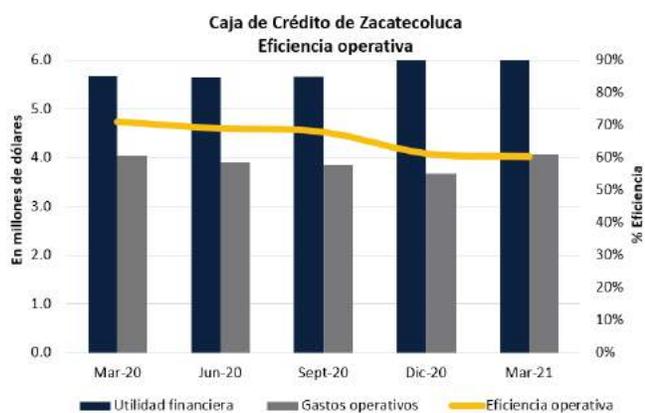
CCZ: Indicadores calidad de cartera					
	Mar-20	Jun-20	Sept-20	Dic-20	Mar-21
Índice de mora	1.7%	1.5%	1.4%	1.4%	1.2%
Crédito C-D-E /Cartera Total	2.3%	2.0%	0.9%	2.6%	2.2%
Estimaciones / Crédito Vencidos + Cobro Jud	169.9%	191.8%	211.9%	214.7%	248.4%
Estimaciones /Crédito C-D-E	126.3%	145.8%	348.1%	117.6%	141.0%
Activos de baja productividad / patrimonio	-5.1%	-6.0%	-6.9%	-7.6%	-9.3%

Fuente: Estados financieros de CCZ.

10.5 Riesgo de gestión y manejo

La eficiencia operativa continúa mejorando al ubicarse en 60.4% desde 71.0% de forma interanual. Favorecido por un menor crecimiento de los costos operativos (+3.8%) versus el crecimiento de los ingresos de operación (12.3%). Lo anterior, responde a la estrategia de mantener una tendencia conservadora de gastos, la aplicación de tecnologías para el monitoreo de la actividad de intermediación y cobro, así como el resguardo de los flujos ante posibles problemas de liquidez producto del entorno actual de crisis.

Las relaciones de eficiencia han sido favorecidas por volúmenes de negocios relativamente estables, una infraestructura modesta y mejor gestión de los gastos operativos.



Fuente: Estados financieros de CCZ

La absorción de los costos de reservas frente a la utilidad financiera incrementó al ubicarse en 13.2% desde 18.4% en el lapso de un año, reflejo de la estrategia de la Caja para mitigar pérdidas. El gasto por riesgo crediticio podría incrementar como medida anticipatoria y oportuna de absorber potenciales pérdidas ante posibles excesos de morosidad una vez caduquen las medidas transitorias por el Gobierno.

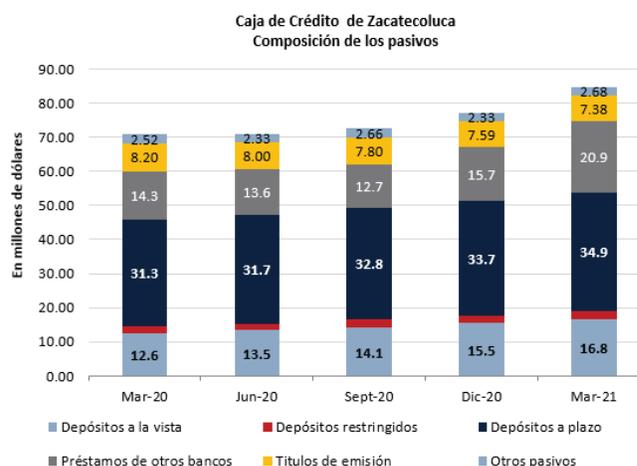
El gasto por reservas de saneamiento de cartera de crédito podría incrementar como medida anticipada para absorber potenciales pérdidas ante posibles excesos de morosidad una vez caduquen las medidas transitorias por el Gobierno.

	Mar-20	Jun-20	Sept-20	Dic-20	Mar-21
Gastos operativos / Margen de intermediación	71.0%	69.0%	67.9%	61.4%	60.4%
Gastos operativos / activos totales promedio	5.0%	4.8%	4.5%	5.6%	4.4%
Costos en reservas / Margen de intermediación	18.4%	9.3%	8.9%	13.2%	13.3%
Activos productivos / Gastos operativos	17.8	18.3	19.1	15.9	21.1

Fuente: Estados financieros de CCZ.

11. FONDEO

A marzo de 2021, los depósitos constituyen la mayor fuente de fondeo de la Caja, con una participación del 63.4% del total de pasivos y exhiben una expansión interanual del 17.5% (USD8.0 millones). Dicha fuente constituye la principal fortaleza en la estrategia de crecimiento y estabilidad al encontrarse altamente atomizada. Los préstamos con instituciones de crédito (24.7%) y fondos provenientes del mercado de valores a través de la titularización de flujos futuros (8.7%), complementan las fuentes de fondeo que de manera conjunta suman USD28.3 millones.



Fuente: Estados financieros de CCZ

Debido a la mejora en la captación de fondos a través de depósitos, la relación de préstamos sobre depósitos pasó de 140.2% a 143.1% a marzo del 2021. La concentración de los 20 mayores depositantes es moderada y se ubicó en 22.0% del total de depósitos. Cabe señalar que los depósitos han mostrado una baja volatilidad, lo cual minimiza el riesgo de salidas significativas.

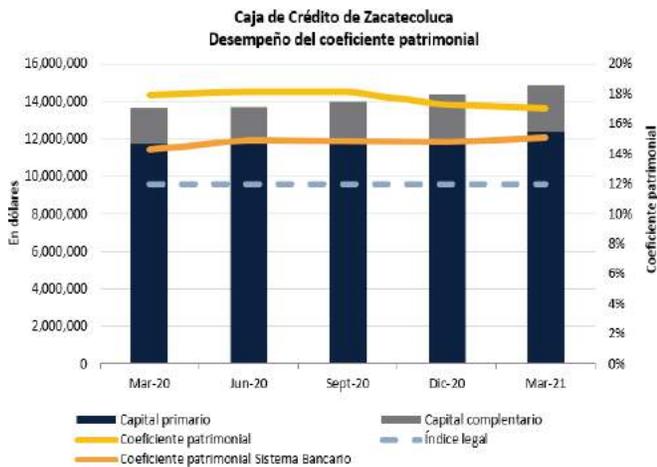
	Mar-20	Jun-20	Sept-20	Dic-20	Mar-21
(Efectivo + Títulos valores) / Activo total	15.4%	15.7%	15.4%	14.5%	15.2%
(Efectivo + Títulos valores) / Obligaciones Financ.	19.0%	19.4%	19.1%	17.8%	18.5%
Relación de préstamos a depósitos	140.2%	136.2%	133.4%	138.0%	143.1%

Fuente: Estados financieros de CCZ.

12. CAPITAL

En opinión de SCRiesgo, la Caja mantiene una posición adecuada de capital para el modelo de negocios vigente y los riesgos asumidos. A marzo de 2021, el patrimonio presentó un crecimiento de 14.8% (USD1.2 millones) y acumuló un saldo por USD14.8 millones. Las cuentas con mayor participación son: reservas de capital (65.9%) y capital social (18.0%).

El coeficiente patrimonial de la Caja cerró en 17.0%, y compara favorablemente con el mínimo exigido por la normativa local (12.0%) y el alcanzado por el sector bancario de 15.1%. El entorno retador causado por la crisis COVID-19, podría mantener a la Caja en una posición competitiva conservadora. Las colocaciones crediticias en línea con la desaceleración del consumo interno se mantendrán menos dinámicas. Esto implicaría una menor presión de los activos crediticios ponderados de riesgo en el fondo patrimonial.



Actualmente, la posición patrimonial es adecuada respecto a los riesgos asumidos, rentabilizar las operaciones y asegurar el negocio en marcha. En el corto plazo la Caja continuará dependiendo de su posicionamiento en su área de influencia directa, de la buena capacidad de generación y retención de utilidades para mantener una adecuada posición patrimonial.

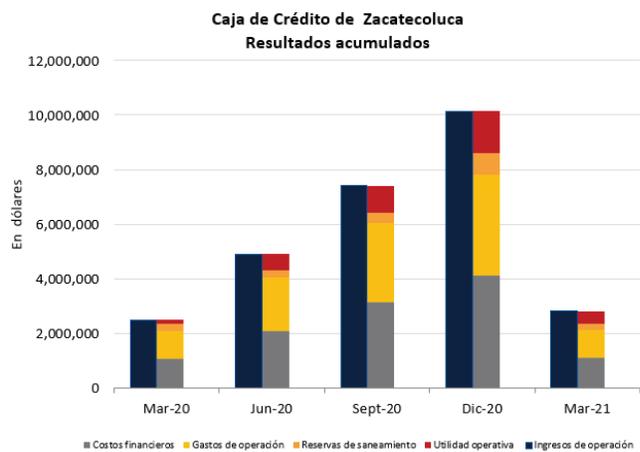
CCZ: Indicadores de solvencia					
	Mar-20	Jun-20	Sept-20	Dic-20	Mar-21
Capital regulatorio / Activos pond. por riesgo	17.9%	18.2%	18.1%	17.3%	17.0%
Capital social / Activos pond. por riesgo	3.6%	3.6%	3.6%	3.4%	3.1%
Activos productivos / Patrimonio	5.1	5.0	5.1	5.3	5.6
Patrimonio / Activos totales	16.1%	16.2%	16.2%	15.7%	14.9%
Deuda / Patrimonio	5.2	5.2	5.2	5.4	5.7

Fuente: Estados financieros de CCZ.

13. RENTABILIDAD

Al cierre del primer trimestre de 2021, los ingresos operativos alcanzaron USD2.8 millones, con una expansión interanual de 12.3% (marzo 2020: 7.4%). La operación crediticia aporta el 96.1% de estos y en menor medida aquellos derivados de inversiones, depósitos y contingencias. Por su parte, los costos de financiamiento registraron USD1.1 millones y experimentaron un incremento del 3.8% (marzo 2020: +15.7%). Lo anterior, resultó en una absorción de costos del 40.0% frente a los ingresos de operación.

La utilidad financiera acumuló USD1.6 millones (+18.7%), la partida compara de manera positiva frente al ritmo de crecimiento exhibido en marzo 2020 (1.9%). Tal comportamiento es reflejo del aumento de flujos de cartera crediticia y un menor ritmo de expansión de los gastos operativos (+1.1%) versus 3.2% en 2020.



La Caja generó utilidades netas por USD513 mil, aunque en menor volumen comprado con el primer trimestre de 2020 (14.4% menos), afectado por una disminución de otros ingresos operativos producto de la venta de inmuebles, liberación de reservas, dividendos recibidos por Fedecredito y recuperación de capital e interés de créditos saneados. Por su parte el ROA y ROE se ubicaron en 2.2% y 14.4%, respectivamente.

CCZ: Indicadores de Rentabilidad					
	Mar-20	Jun-20	Sept-20	Dic-20	Mar-21
Margen de interés neto	9.3%	8.5%	8.6%	10.9%	8.8%
Margen neto	24.0%	15.9%	13.3%	13.7%	18.3%
Retorno sobre el activo (ROA)	3.0%	1.9%	1.5%	2.1%	2.2%
Retorno sobre el patrimonio (ROE)	18.4%	11.9%	9.5%	13.2%	14.4%

Fuente: Estados financieros de CCZ.

14. ANÁLISIS DE INGRESOS

14.1 Ingresos Operativos

El mecanismo de captura de flujos para el repago de los valores de titularización, se compone de los flujos mensuales de los ingresos de operaciones de Intermediación (intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos, intereses de la cartera de inversiones e intereses sobre depósitos que haya realizado la caja); así como los ingresos no operacionales (intereses y utilidades por venta de activos y recuperación de capital de cartera de préstamos), para servir como fuente de pago de los valores de titularización.

Los riesgos principales del fondo, están vinculados a potenciales disminuciones en los flujos de cartera en el Originador, una desaceleración en la demanda de servicios

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 15 de 20

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

de intermediación y un entorno operativo debilitado debido a factores externos macroeconómicos temporales. Lo anterior puede derivar en una disminución en el nivel de coberturas, aunque estas aún se consideran amplias para cubrir la cesión para con el Fondo.

15. COBERTURAS DEL FONDO.

SCRiesgo realizó un análisis del flujo histórico de ingresos operativos totales y los flujos derivados las cuentas por cobrar por recuperación de la cartera de crédito que forman parte de los activos cedidos por la Caja al Fondo en virtud del contrato de cesión de derechos sobre flujos financieros Futuros. Lo anterior, con el propósito de modelar diferentes escenarios de estrés, estudiar la suficiencia de los flujos durante la vida de la transacción y el nivel de coberturas de la cesión a lo largo del servicio de la deuda.

15.1 Análisis de Sensibilidad.

Escenario 1: Estabilidad de los ingresos.

El escenario base contempla una proyección de 8 años de las cifras de la Caja de Crédito de Zacatecoluca con una relativa estabilidad en los ingresos operativos y un comportamiento del flujo de las actividades crediticias proyectadas similares a la tendencia observada en su histórico reciente. Lo anterior, considerando un contexto económico y operativo similar al mostrado en el periodo de estudio, lento crecimiento económico en el último año por efecto de la pandemia y expansión sistémica moderada de los activos.

Composición de la cesión:

FTRTCCZ-02 Tramo A: a partir de agosto 2021

FTRTCCZ-02 Tramo A: a partir de agosto 2022

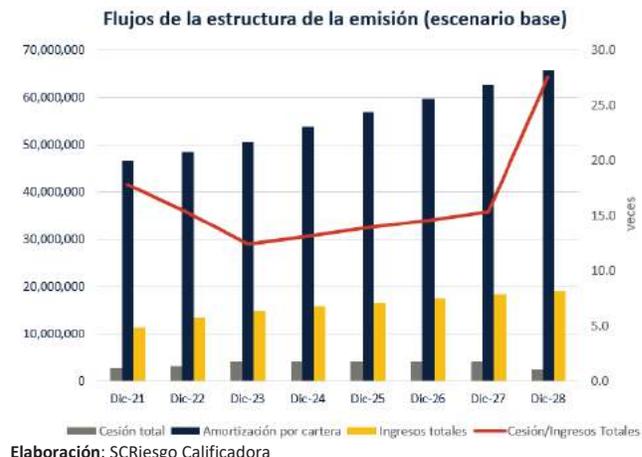
FTRTCCZ-01 – hasta diciembre 2021

Coberturas	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Dic-26	Dic-27	Dic-28
Cesión/Ingresos totales (%)	22.9%	23.6%	27.6%	26.0%	24.7%	23.5%	22.4%	12.4%
Cesión / Pagos de cartera (%)	5.6%	6.5%	8.1%	7.6%	7.2%	6.9%	6.5%	3.6%
ICSD Promedio (Ingresos totales)	4.4	4.2	3.6	3.8	4.1	4.3	4.5	8.0
ICSD promedio (Amortización de cartera)	17.8	15.3	12.4	13.1	13.9	14.6	15.3	27.6

Elaboración: SCRiesgo Calificadora

En el escenario base, la cobertura combinada FTRTCCZ-02 y FTRTCCZ-01 (hasta dic-21) frente a los ingresos derivados de las actividades de intermediación resulta en 17.8 veces, con la emisión del Tramo B del FTRTCCZ-02 en agosto 2022, la cobertura se contrae hasta 15.3 veces. En adelante, la cobertura anual pasa de un mínimo de 12.4 veces hasta 15.3

veces al final del plazo de la emisión. La cesión sobre la los ingresos totales muestra un promedio de 24.4% a lo largo del plazo.



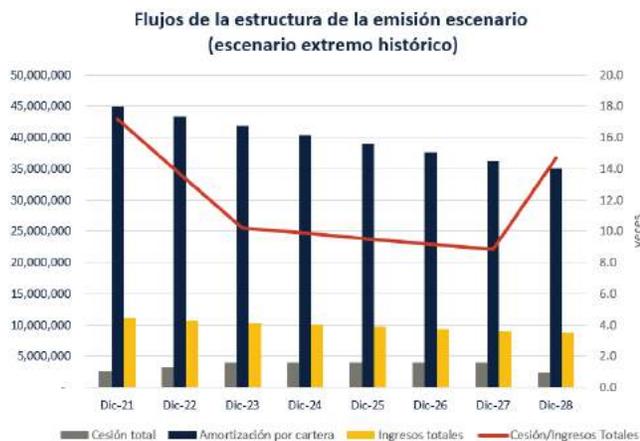
Escenario 2: Escenario extremo histórico.

El escenario dos contempla una caída promedio en las amortizaciones de las cuentas por cobrar, tomando como base la contracción más baja de los últimos 15 años, la cual fue registrada en el año 2009; cuando el sistema bancario se contrajo en 3.2%. Este escenario, supone una caída promedio del 3.5% para cada año de los flujos de recuperación de cartera proyectados y una contracción de los ingresos operativos del 3.2% a lo largo de toda la emisión.

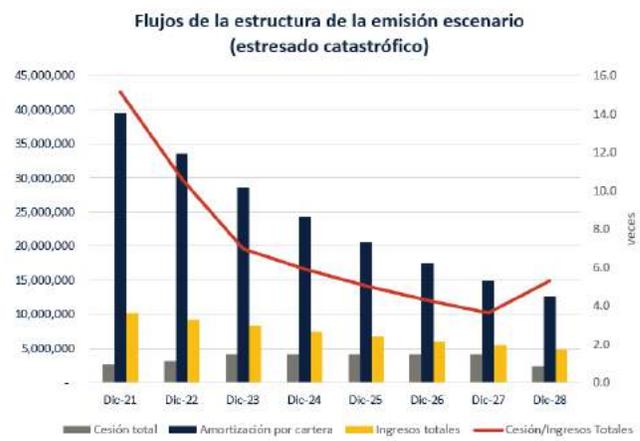
Coberturas	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Dic-26	Dic-27	Dic-28
Cesión/Ingresos totales (%)	23.7%	29.6%	39.5%	40.8%	42.2%	43.6%	45.0%	27.1%
Cesión / Pagos de cartera (%)	5.8%	7.3%	9.8%	10.1%	10.5%	10.9%	11.3%	6.8%
ICSD Promedio (Ingresos totales)	4.2	3.4	2.5	2.4	2.4	2.3	2.2	3.7
ICSD promedio (Amortización de cartera)	17.2	13.7	10.2	9.9	9.5	9.2	8.9	14.7

Elaboración: SCRiesgo Calificadora

En este escenario, el indicador del flujo derivado de las actividades de intermediación muestra una cobertura de mínima de 8.9 veces en promedio durante el periodo del contrato. La participación del monto de la cesión frente a los ingresos totales muestra niveles satisfactorios que no sobre pasan el 45.0%



Elaboración: SCRiesgo Calificadora



Elaboración: SCRiesgo Calificadora

Escenario 3: Escenario estresado catastrófico.

El escenario tres contempló una disminución del 10% de los ingresos financieros proyectados de la Caja a lo largo de toda la cesión. Este escenario opera bajo el supuesto que la Caja crecerá, pero a un menor ritmo relativo que el año anterior. Asimismo, para los flujos derivados de la recuperación de cartera del negocio de intermediación, se contempla una pérdida constante sobre la base proyectada del 15% sobre los flujos proyectados.

Coberturas	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Dic-26	Dic-27	Dic-28
Cesión/Ingresos totales (%)	25.4%	34.2%	49.2%	54.7%	60.7%	67.5%	75.0%	48.6%
Cesión / Pagos de cartera (%)	6.6%	9.4%	14.3%	16.8%	19.8%	23.3%	27.4%	18.8%
ICSD Promedio (Ingresos totales)	3.9	2.9	2.0	1.8	1.6	1.5	1.3	2.1
ICSD promedio (Amortización de cartera)	15.1	10.6	7.0	5.9	5.0	4.3	3.6	5.3

Elaboración: SCRiesgo Calificadora

Bajo este escenario el indicador ICSD del flujo de ingresos derivado de la cartera disminuye la cobertura de la cesión hasta 3.6 veces en el penúltimo año del contrato. Por su parte el ICSD sobre los ingresos totales disminuye hasta 1.3 veces. La participación del monto de la cesión frente a los ingresos totales alcanzaría niveles hasta del 75.0%

16. RIESGO LEGAL

La titularización es un proceso que permite constituir patrimonios independientes a partir de la enajenación de activos generadores de flujos de efectivo con un alto grado de predictibilidad. El Fondo en mención fue creado con la finalidad de originar los pagos de las emisiones de valores de oferta pública que se emitan con cargo al Fondo. La enajenación de los activos desde el Originador hacia el Fondo se realiza a título oneroso.

El dictamen jurídico concluye que los contratos aportados regulan adecuadamente la estructura y no se observan omisiones importantes que incrementen el riesgo, más allá de lo que es propio por la naturaleza misma del negocio que se está estructurando y del activo subyacente. Si bien, la titularización cumple con todas las formalidades legales, la cesión de los flujos titularizados, no permite lograr la separación entre los riesgos de la titularización y los vinculados al Originador. El perfil crediticio del Fondo es proporcionalmente directo a la continuidad y éxito del negocio del Originador.

Estrictamente legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de modificaciones en los contratos involucrados, principalmente el de titularización; que potencialmente podrían debilitar la estructura. También se adicionan los riesgos de incumplimiento de normativa de mercado de valores que regula el orden jurídico de la titularización de activos. Este riesgo es de naturaleza operativa y podrían surgir de la complejidad de la transacción. El riesgo se minimiza dada la trayectoria, solidez y experiencia previa de las partes involucradas.

SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor por primera vez. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.”

“La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 18 de 20

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

Caja de Crédito de Zacatecoluca

Balance general

En dólares

Información financiera	Mar-20	%	Jun-20	%	Sept-20	%	Dic-20	%	Mar-21	%
Activos										
Caja y bancos	12,995,899	15%	13,319,697	16%	13,334,972	15%	13,267,325	15%	15,171,997	15%
Inversiones financieras	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Préstamos (brutos)	66,208,926	78%	66,100,758	78%	67,966,399	79%	73,246,144	80%	79,487,476	80%
Vigentes	65,053,556	77%	65,076,848	77%	66,985,454	77%	72,192,425	79%	78,500,554	79%
Vencidos	1,155,371	1%	1,023,910	1%	980,946	1%	1,053,719	1%	986,922	1%
Menos:		0%		0%		0%	0	0%	0	0%
Reserva de saneamiento	1,963,527	2%	1,963,527	2%	2,078,899	2%	2,262,701	2%	2,451,543	2%
Préstamos después de reservas	64,245,399	76%	64,137,231	76%	65,887,501	76%	70,983,443	78%	77,035,932	77%
Bienes recibidos en pago, neto de provisión	339,355	0%	234,642	0%	251,124	0%	236,161	0%	180,812	0%
Inversiones accionarias	2,542,624	3%	2,542,624	3%	2,542,624	3%	2,540,497	3%	2,807,318	3%
Activo fijo neto	3,699,628	4%	3,678,793	4%	3,680,572	4%	3,681,547	4%	3,649,595	4%
Diversos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Otros activos	587,019	1%	804,120	1%	802,317	1%	718,346	1%	841,272	1%
TOTAL ACTIVO	84,409,924	100%	84,717,106	100%	86,499,110	100%	91,427,318	100%	99,686,926	100%
Pasivos		0%		0%		0%	0	0%	0	0%
Depósitos	45,809,183	54%	47,097,175	56%	49,392,091	57%	51,439,387	56%	53,828,024	54%
Préstamos de otros bancos	22,464,612	27%	21,581,707	25%	20,453,554	24%	23,267,622	25%	28,312,067	28%
Otros pasivos	2,516,181	3%	2,325,167	3%	2,661,747	3%	2,330,041	3%	2,683,943	3%
TOTAL PASIVO	70,789,976	84%	71,004,049	84%	72,507,391	84%	77,037,050	84%	84,824,034	85%
PATRIMONIO NETO		0%		0%		0%	0	0%	0	0%
Capital social	2,601,484	3%	2,614,191	3%	2,654,655	3%	2,676,364	3%	2,685,281	3%
Reservas y resultado acumulado	11,018,464	13%	11,098,866	13%	11,324,144	13%	11,713,904	13%	12,177,611	12%
TOTAL PATRIMONIO NETO	13,619,949	16%	13,713,057	16%	13,978,799	16%	14,390,268	16%	14,862,892	15%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	84,409,924	100%	84,717,106	100%	86,486,190	100%	91,427,318	100%	99,686,926	100%

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 19 de 20

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

Caja de Crédito de Zacatecoluca

Estado de resultado

En dólares

Información financiera										
	Mar-20	%	Jun-20	%	Sept-20	%	Dic-20	%	Mar-21	%
Ingresos de operación	2,499,611	25%	4,903,709	50%	7,403,564	75%	10,145,423	103%	2,807,048	29%
Intereses por ingresos	2,416,421	25%	4,734,272	48%	7,135,620	73%	9,725,162	99%	2,697,381	27%
Ingresos por depósitos	12,091	0%	25,929	0%	37,840	0%	56,868	1%	6,496	0%
Intereses y otros ingresos por inversiones	71,099	1%	143,508	1%	230,105	2%	20,006	0%	15,082	0%
Otros servicios y contingencias	0	0%	0	0%	0	0%	343,387	3%	88,089	1%
Costos de operación	1,079,939	11%	2,084,551	21%	3,156,151	32%	4,136,043	42%	1,121,259	11%
Intereses y otros costos de depósitos	475,142	5%	958,597	10%	1,459,167	15%	1,974,517	20%	521,461	5%
Intereses sobre emisión de obligaciones	4,244	0%	8,487	0%	12,731	0%	16,975	0%	4,244	0%
Intereses sobre préstamos	410,852	4%	809,404	8%	1,186,624	12%	1,623,824	16%	445,233	5%
Otros servicios y contingencias	189,702	2%	308,063	3%	497,629	5%	520,727	5%	150,321	2%
UTILIDAD FINANCIERA	1,419,673	14%	2,819,158	29%	4,247,413	43%	6,009,380	61%	1,685,790	17%
Reserva de saneamiento	261,500	3%	261,500	3%	377,500	4%	793,111	8%	224,310	2%
UTILIDAD DESPUÉS DE RESERVAS	1,158,172	12%	2,557,657	26%	3,869,913	39%	5,216,269	53%	1,461,479	15%
Gastos de operación	1,008,338	10%	1,946,611	20%	2,884,031	29%	3,687,149	37%	1,018,980	10%
Personal	535,429	5%	1,074,232	11%	1,558,903	16%	1,864,868	19%	554,740	6%
Generales	438,785	4%	806,748	8%	1,228,343	12%	1,677,834	17%	403,493	4%
Depreciación y amortización	34,125	0%	65,631	1%	96,785	1%	144,447	1%	60,747	1%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	149,834	2%	611,046	6%	985,881	10%	1,529,120	16%	442,499	4%
Otros ingresos netos	609,673	6%	682,454	7%	699,973	7%	750,320	8%	240,215	2%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	759,507	8%	1,293,500	13%	1,685,854	17%	2,279,440	23%	682,714	7%
Impuesto sobre la renta	128,215	1%	470,391	5%	645,250	7%	832,062	8%	169,644	2%
UTILIDAD DEL PERIODO	599,727	6%	781,954	8%	987,928	10%	1,388,328	14%	513,070	5%

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 20 de 20

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5936Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5936San Salvador, El Salvador
(503) 2243 7419

FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA 02

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 23 de junio de 2021

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (VTRTCCZ 02)	(Nueva) A+.sv	-	Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazo pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía
Perspectiva	Estable	-	

"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."

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (FTRTCCZ 02).
Originador:	Caja de Crédito de Zacatecoluca, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (VTRTCCZ 02).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	US\$22,000,000
Respaldo de la Emisión:	Los derechos sobre flujos financieros futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca y una vez cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito en favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, la cesión recaerá sobre los Flujos Financieros Futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca. Los derechos cedidos comprenden los flujos hasta un monto máximo de US\$27,252,000.00.

-----MM US\$ al 31.03.21 -----		
Activos: -	Utilidad: -	Ingresos: -

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (VTRTCCZ 02) → A+.sv (23.06.21).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera proyectada sobre los flujos a ser cedidos al Fondo por parte del Originador, así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora. Se han utilizado, asimismo, estados financieros auditados del Originador al 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020; estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2020 y 2021; así como información financiera proporcionada por el Originador. La presente calificación se encuentra supeditada al cumplimiento de cada uno de los términos y condiciones incorporados en los contratos (Prospecto, Contrato de Cesión y Administración de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros, Contrato de Titularización, entre otros) acuerdos que deben ser verificados por el Representante de los Inversionistas como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Zumma Ratings podrá cambiar la calificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente calificación.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría A+.sv a los Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (VTRTCCZ 02) con base en la evaluación efectuada al 31 de marzo de 2021 e información complementaria a la misma fecha. En la calificación de los Valores de Titularización, se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: (i) el nivel de cobertura proyectado (flujos capturados / cuotas de cesión) beneficiado por el activo subyacente - ingresos de efectivo provenientes de la cartera de préstamos -, (ii)

el favorable número de cuotas (cuatro) en la cuenta restringida como respaldo de la emisión, (iii) el mecanismo subsidiario de captura de flujos, en caso el Originador incumpla con el mecanismo primario, (iv) el establecimiento de un límite máximo de pignoración de cartera (35%) en adición a otras razones financieras que deben cumplirse, (v) el buen historial de pago del Fondo de Titularización FTRTCCZ 01 y (vi) las fortalezas intrínsecas del Originador – Caja de Crédito de Zacatecoluca, S. C. de R.L. de C.V.- (en adelante CCZ u Originador). Por otra parte, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: (i) el alto nivel de discrecio-

La nomenclatura .sv refleja riesgos solo comparables en El Salvador.

(*) Categoría según el Art. 95B Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador. ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

alidad por la facultad que recae sobre el Originador en el proceso de transferencia de recursos a la cuenta colectora; así como para la retención de fondos en caso se active el mecanismo de aceleración, (ii) la ausencia de garantías reales (hipotecas/ prendas) u otro mecanismo de colaterales (fianzas), (iii) el Fondo de Titularización no es dueño de los primeros ingresos provenientes de los flujos titularizados (mientras se encuentre vigente el contrato de cesión y administración de flujos del FTRTCCZ 01); y (v) los riesgos particulares del Originador –CCZ. Un entorno de creciente competencia, el débil desempeño de la actividad económica y la actual coyuntura por la crisis del COVID-19, han sido valorados de igual manera por el Comité de Clasificación, dado el efecto potencial sobre el desempeño financiero y de gestión del Originador de la estructura. La perspectiva de la calificación es Estable.

La CCZ cedió, de manera irrevocable, los primeros flujos provenientes de sus activos al FTRTCCZ 01, en su primera titularización, la cual se encuentra vigente a la fecha. La titularización del presente análisis adquirirá los derechos sobre los flujos futuros de una porción de los ingresos provenientes de los activos de la CCZ. Operativamente, la fuente de ingresos será la cartera de créditos, al igual que la titularización vigente.

Los fondos que la CCZ reciba de la primera colocación de los VTRTCCZ 02, serán utilizados para capital de trabajo (colocación de créditos, cancelación de pasivos y/o ampliación de servicios financieros a sus asociados). En caso exista una segunda colocación, el Originador utilizará estos recursos para redimir total y anticipadamente la emisión relacionada con el FTRTCCZ 01, y así cancelar el contrato de cesión de derechos suscrito en favor de dicho fondo. Cuando esto último suceda, el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (FTRTCCZ 02) pasará a ser dueño de los primeros ingresos del activo subyacente.

En abril de 2021, el Presidente de la República anunció que haría una modificación al monto de transferencias FODES (de un 10% a un 6%) y que únicamente un 25% de estos fondos podrían ser utilizados para gastos corrientes. A la fecha, no existe todavía, de forma pública, un proyecto de ley relacionado con este tema. De materializarse, esta situación afectaría la liquidez de las municipalidades (cerca del 20% de los créditos de CCZ son a municipalidades con garantía FODES). Por tanto, Zumma Ratings dará seguimiento a potenciales hechos que pudieran afectar los flujos vinculados con la estructura en análisis.

Subyacente otorga un favorable nivel de cobertura y generación de flujos proyectados; no obstante, se valora que el Fondo de Titularización no es dueño de los primeros ingresos: La estructura operativa establece que los primeros ingresos de efectivo de la CCZ provenientes de la cartera de préstamos (incluyendo amortización de capital, pago de intereses, comisiones y seguros) son percibidos por el FTRTCCZ 01 y, una vez entregada la cuota de cesión de esta titularización, los excedentes de flujos serán canalizados hacia el FTRTCCZ 02. En caso el Originador redima en su totalidad sus obligaciones con el FTRTCCZ 01, el FTRTCCZ 02 pasará a percibir los primeros ingresos provenientes de la cartera de préstamos de la CCZ, en términos operativos.

En ese sentido, en caso se realice únicamente la primera colocación, del mes 1 al 84 la CCZ deberá entregar al FTRTCCZ 02 la Cuota de Cesión Básica (US\$225,000); y en el caso que exista una segunda colocación, del mes 13 al 84 la CCZ deberá entregar al FTRTCCZ 02 además de la Cuota de Cesión Básica, la Cuota de Cesión Adicional (US\$116,000).

Al comparar el importe mensual de flujos proyectados de la CCZ vinculados con la cartera de préstamos, en los primeros doce meses de la emisión, con los importes de la cuota de cesión a favor del Fondo de Titularización FTRTCCZ 01 y la Cuota de Cesión Básica a favor del FTRTCCZ 02, se determina una holgada cobertura promedio para cumplir con dicha obligación (11.4 veces). Del mes 13 al 84, el análisis de cobertura considera la Cuota de Cesión Básica y Adicional a favor del FTRTCCZ 02 (asumiendo se redimen las obligaciones de FTRTCCZ 01 en el mes 12), con una cobertura proyectada promedio anual de 13.9x.

A criterio de Zumma Ratings, el volumen de los flujos de efectivo histórico y los proyectados presentan una cobertura favorable para el pago de la cuota de cesión del FTRTCCZ 02 (después de entregada la cuota a favor del FTRTCCZ 01). Adicionalmente, los escenarios de estrés sobre los flujos proyectados determinan una cobertura apropiada.

Número de Cuotas en Cuenta Restringida mejora el perfil de la estructura: Esta cuenta será administrada por Ricorp Titularizadora, como administrador del FTRTCCZ 02 y el monto de ésta no deberá ser menor a las próximas cuatro cuotas mensuales de cesión de flujos futuros. Dicho mejorador otorga una fortaleza adicional a la estructura, en caso se requieran recursos de forma coyuntural.

Factor de discrecionalidad del Originador en el mecanismo de Captura de Flujos: La estructura cuenta con dos mecanismos de captura de flujos, a través de Orden Irrevocable de Colecturía y Traslado (OICT) y de forma subsidiaria la Orden Irrevocable de Pago (OIP). Se debe precisar que, de acuerdo con la OICT, la CCZ deberá transferir los flujos y completar, de manera primaria, la cuota de cesión a favor del FTRTCCZ 01 en la cuenta colectora correspondiente. Posteriormente, los flujos restantes pasarán a completar la cuota de cesión a favor del FTRTCCZ 02 en la cuenta colectora que será abierta en la CCZ. Un factor de riesgo a señalar es la alta discrecionalidad que tendrá el Originador de la estructura, debido a que la CCZ es la entidad que operativamente deberá transferir los flujos al Fondo. Como mitigante parcial de este riesgo se valora que la Cuenta Colectora estará a nombre del Fondo de Titularización, administrada por Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp o la Sociedad Titularizadora) como administrador del Fondo; contando con la capacidad de revisar periódicamente esta cuenta.

Mecanismo Subsidiario de Captura otorga una protección adicional: La CCZ estará obligada a transferir, de forma subsidiaria a la OICT a la Cuenta Discrecional los flujos correspondientes de la cuota de cesión de derechos a través de Orden Irrevocable de Pago (OIP), a favor del Fondo de Titularización para que FEDECRÉDITO con cargo a los flujos de dinero que mensualmente transfiere a la CCZ por la compensación de las operaciones interinstitucionales con el resto de participantes del sistema, trans-

fiera el monto correspondiente a la Cuota de Cesión Básica y la Cuota de Cesión Adicional, según corresponda, hacia la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización. En caso de que la OICT dejara de ser el mejor medio para cumplir con la Cuota de Cesión Básica (y Adicional, si aplica), se activará de forma inmediata la OIP que la CCZ habrá instruido a FEDECRÉDITO a favor del FTRTCCZ 02.

Adición de razones financieras a cumplir por el Originador se considera positivo en el análisis: La CCZ estará obligada a mantener bajo límites previamente establecidos las siguientes razones financieras, las cuales deberán ser calculadas y certificadas por el auditor externo de la CCZ trimestralmente:

- a) Índice de préstamos vencidos, según definición en el Prospecto de Emisión, menor o igual a 4.0%.
- b) Porcentaje de préstamos categoría A y B mayor o igual a 93%.
- c) Pignoración de cartera no deberá ser mayor a 35%, salvo autorización de la Sociedad Titularizadora y previa solicitud de CCZ.

El mecanismo de aceleración con que cuenta el fondo se activa cuando la CCZ ha incumplido la misma razón financiera en dos revisiones trimestrales consecutivas, el cual consiste en que Ricorp instruye por medio de notificación escrita para que se retengan en la cuenta colectora los montos diarios concentrados y que excedan de la cuota de cesión mensual hasta completar un monto correspondiente a tres cuotas mensuales de cesión.

Un aspecto positivo a mencionar, es el cumplimiento histórico que ha dado la CCZ a las razones financieras establecidas en el contrato de titularización con el FTRTCCZ 01, cuyas definiciones, periodicidad y límites son las mismas que en la estructura en análisis.

Ausencia de Garantías Reales y Colaterales: La estructura de titularización no cuenta con garantías reales (hipotecas/prendas) u otro tipo de colaterales.

Perfil del Originador: La buena calidad de activos presentada por la CCZ (en términos de mora y reservas), la posición de solvencia y sus adecuados niveles de rentabilidad, en línea con la continua generación de utilidades; se han ponderado favorablemente en el análisis del Originador.

Factores de riesgo vinculados con la dependencia de las operaciones a plazo como fuente de fondeo y su efecto inherente en términos de costos, la concentración de la cartera en municipalidades, la alta concentración individual de los mayores depositantes y la moderada posición de liquidez gestionada por la CCZ; limitan y condicionan el perfil de riesgo de la Institución.

La CCZ es una entidad financiera no regulada por la Superintendencia del Sistema Financiero, no obstante, da

seguimiento a la Normativa prudencial emitida por FEDECRÉDITO, así como adopciones voluntarias a algunas prácticas observadas en el mercado.

Crecimiento de cartera: En términos de negocios, se señala el importante crecimiento que mostró la Entidad en el primer trimestre de 2021, en virtud de las mayores colocaciones en los sectores de consumo y servicios (microempresas). En ese contexto, la cartera de préstamos reflejó un crecimiento interanual de 20.1% al 31 de marzo de 2021. Cabe precisar que, durante 2020, la desaceleración en el otorgamiento de créditos fue notoria en los primeros meses de la contingencia sanitaria (entre abril y junio); haciendo notar que la CCZ retomó las iniciativas de colocación desde agosto de 2020. En el análisis se señala la participación que exhibe el sector consumo en la cartera (65%); así como la concentración de créditos otorgados a municipalidades (con garantía FODES) en el total de préstamos (20%).

Efectos de la emergencia sanitaria por COVID-19 en la calidad de activos: El índice de vencidos de la CCZ reflejó una reducción interanual al 31 de marzo de 2021. En el lapso de doce meses, la mora pasó desde 1.7% en marzo 2020, a 1.2% en el cierre del primer trimestre del presente año. Cabe mencionar que, tanto la disminución en el volumen de créditos vencidos, así como la importante expansión en cartera, contribuyeron en la evolución descrita. Se señala que, durante 2020, la CCZ suspendió el conteo de días mora en los meses de confinamiento (abril – junio), en sintonía con las prácticas del sistema y la normativa emitida. Desde la reapertura económica en julio 2020, la entidad normalizó el proceso de registro de las operaciones vencidas (solo para la cartera No-COVID-19).

En el contexto de la pandemia, la entidad otorgó alivios (períodos de gracia, diferimiento de pagos) a una baja proporción de créditos (12%), en virtud del alto volumen de préstamos con orden de descuento y garantía FODES que no reflejaron ningún atraso en sus cuotas. Adicionalmente, la entidad ejecutó un proceso de cobro permanente a sus clientes, facilitando la recuperación de flujos. Así, a marzo 2021, un 0.36% de la cartera total de la CCZ exhibe afectaciones en sus flujos, impidiéndoles pagar de forma regular.

Con el reinicio de conteo de los días mora, a partir del 14 de marzo de 2021, el volumen de vencidos comenzará a reflejar la situación real. Es probable que el indicador de mora registre un ligero aumento en el corto plazo; sin embargo, se prevé que no se aleje significativamente de sus niveles históricos. Además, el crecimiento de la cartera contribuirá favorablemente en el indicador.

Fortalezas

1. Nivel de cobertura (flujo en cuenta colectora / cuota de cesión).
2. Constitución de cuenta restringida equivalente a cuatro cuotas mensuales de cesión.
3. Mecanismo adicional de captura de flujos (compensación de operaciones interinstitucionales con entidades del Sistema FEDECRÉDITO).
4. Incorporación de Covenants preventivos.
5. Buen historial de pago del FTRTCCZ 01

Debilidades

1. La discrecionalidad que tiene el Originador en el traslado de recursos y retención de cuotas como entidad operativa en la estructura.
2. El FTRTCCZ 02 no es dueño de los primeros flujos de los activos de la CCZ.
3. Ausencia de garantías reales.

Oportunidades

1. Mayor dinámica del crédito impulsada por una recuperación económica acelerada.

Amenazas

1. Disminución en los flujos del FODES.
2. Fragilidad de las finanzas públicas.
3. Entorno retador por menor actividad económica.

ENTORNO ECONÓMICO

La crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha sido un evento sin precedentes; generando pérdidas importantes en la economía global. En ese sentido, el Banco Central de Reserva (BCR) anunció que el PIB se contrajo anualmente en 7.9% al cierre de 2020. Lo anterior refleja el impacto de las medidas de cierre temporal de fronteras, aeropuertos, restricciones a la libre movilidad, confinamiento social y cese de la actividad económica de los sectores no esenciales para disminuir el número de casos y contagios por la pandemia.

La recuperación del empleo formal en la economía salvadoreña ha sido gradual y lenta posterior a la reapertura económica, de tal manera que hasta abril de 2021 se observa un volumen de cotizantes superior al de febrero de 2020 (743 mil vs 741 mil). Para 2021, el FMI proyecta que la economía de El Salvador crecerá en 4.2% en sintonía con la recuperación de los sectores productivos, la dinámica en el comercio global y el flujo acelerado de las remesas familiares. Adicionalmente, entre los factores positivos que podrían contribuir con la recuperación económica se encuentran los modestos y estables niveles de inflación, el proceso de vacunación contra el COVID-19 y la tendencia a la baja en las tasas de referencia internacionales. En contraposición, entre los elementos adversos se señalan el aumento en el precio internacional del petróleo, el elevado nivel de endeudamiento público, el acceso a financiamiento del Gobierno, los impactos provenientes de la percepción que tenga la comunidad internacional sobre el Estado de Derecho en El Salvador y la incertidumbre y riesgos generados por la reciente ley para implementar el Bitcoin como moneda de curso legal (aunque todavía es muy pronto para conocer todas las implicaciones de esta ley).

Durante los meses críticos de la coyuntura sanitaria en que se presentó el cierre de fronteras y sectores no esenciales de la economía, se observó una contracción severa de las exportaciones (14.6% en 2020); sin embargo, la reapertura económica local y de los socios comerciales de El Salvador conllevó una importante recuperación en los meses posteriores. En ese sentido, al cierre de abril de 2021, el volumen de exportaciones exhibe un crecimiento interanual del 27.5%, explicado principalmente por la mayor producción en los sectores de industria manufacturera y maquilas.

Por otra parte, las importaciones durante los cuatro primeros meses de 2021 reflejan una expansión interanual del 35.1%, determinada por la mayor demanda de bienes del sector industria manufacturera. En otro aspecto, al cierre de 2020 la factura petrolera se redujo de forma anual en 36.8%, producto de los bajos precios registrados (precio promedio por barril del crudo WTI durante 2020: USD\$39.1), así como por la reducción de la demanda durante el período de confinamiento. No obstante, el precio internacional del petróleo ha mostrado una tendencia al alza durante 2021.

Además, durante el período crítico de la contingencia sanitaria en Estados Unidos, las remesas familiares registraron una disminución; sin embargo, la apertura de la economía norteamericana, así como una recuperación en la tasa de desempleo hispano contribuyeron a su incremento en los meses posteriores. En ese sentido, al 31 de abril de 2021, las remesas familiares acumuladas crecieron en 47.4%, en comparación a similar período de 2020.

La actual crisis encontró las finanzas públicas en una posición de fragilidad debido al elevado endeudamiento y al estrecho espacio fiscal. El volumen de deuda pública total incrementó anualmente un 14.2% en 2020 (uno de los más altos de la región); estimándose que el ratio deuda/PIB se ubicó en 88.0% al cierre de 2020. Adicionalmente, el alto riesgo de las finanzas públicas está reflejado en las actuales calificaciones de riesgo del Gobierno de El Salvador (B- perspectiva Estable por S&P y B3 perspectiva Negativa por Moody's). Zumma Ratings considera que el gasto por servicio de la deuda será importante en 2021, principalmente por el vencimiento de LETES y CETES y el limitado acceso a financiamiento externo e interno.

Un aspecto clave para las finanzas públicas es lograr un acuerdo con el FMI para acceder a una Línea de Crédito Extendida, con el objetivo de afrontar las necesidades de financiamiento; así como para conseguir un plan estructurado para encaminar, de una forma ordenada, la deuda pública hacia una ruta de sostenibilidad. En caso de no lograr este acuerdo, el perfil crediticio de El Salvador se deterioraría; afectando potencialmente su calificación de riesgo.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (FTRTCCZ 02) será estructurado con el objetivo de titularizar los derechos sobre flujos financieros futuros mensuales de la Caja de Crédito de Zacatecoluca correspondientes a los flujos de una porción de los ingresos generados por los activos de la Caja de Crédito de Zacatecoluca. De ser cancelado el contrato de cesión de derechos suscrito en favor del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno (FTRTCCZ 01), la cesión recaerá sobre los flujos de la porción de los primeros ingresos generados por los activos de la CCZ.

Los derechos cedidos comprenden los flujos hasta por un monto máximo de US\$27,252,000.00. El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de generar los pagos correspondientes de la emisión, mediante la adquisición de los derechos sobre flujos financieros futuros mensuales percibidos por la CCZ.

El FTRTCCZ 02 colocará en la plaza bursátil local la emisión relacionada con el programa de titularización en

análisis hasta por US\$22,000,000.00, la cual contará, como mínimo, con un tramo.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Contrato de Cesión y Administración de Flujos Financieros Futuros

Mediante el Contrato de Cesión y Administración de Flujos Financieros Futuros a favor del FTRTCCZ 02, la CCZ cederá de manera irrevocable a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., administrador del Fondo de Titularización, los derechos sobre flujos financieros futuros mensuales del Originador definidos en el proceso de titularización, a través de cuotas mensuales y sucesivas, pagaderas de la siguiente manera:

- En caso se realice únicamente una colocación, la CCZ deberá enterar la cantidad de \$225,000.00, del mes 1 al 84 (plazo de 7 años). Esta cuota será denominada Cuota de Cesión Básica.
- En caso exista una segunda colocación en el mes doce, la CCZ deberá enterar la cantidad de US\$116,000.00, del mes 13 al 84, además de la Cuota de Cesión Básica. Esta cuota será denominada Cuota de Cesión Adicional.

Los montos establecidos son libres de cualquier impuesto presente o que en el futuro puedan serles establecidos, correspondiendo a la CCZ el pago a la administración tributaria o a la autoridad competente de todo tipo de impuestos, que causen la generación de dichos flujos financieros futuros, en caso le aplicasen.

Mecanismos de Captura de Flujos

En cumplimiento con el Contrato de Cesión y Administración de Flujos Financieros Futuros, la CCZ estará obligada a transferir los flujos correspondientes a la cesión de derechos a través de los mecanismos de captura de fondos, consistiendo inicialmente en la: i) Orden Irrevocable de Colecturía y Traslado (OICT); y de forma subsidiaria ii) Orden Irrevocable de Pago (OIP).

Sin embargo, Ricorp tendrá la facultad de: i) requerir a la CCZ la adición de nuevos mecanismos de captura de flu-

jos, tales como órdenes irrevocables de pago, en caso lo considere necesario y la CCZ deberá proceder a adicionar a cualquier otra entidad o sociedad que hagan la función de colecturía de fondos a la CCZ o cualquier entidad del sistema financiero donde la CCZ mantenga recursos; y ii) abrir otras cuentas colectoras en cualquier otra institución según sea necesario incorporar nuevos mecanismos de captura de flujos. Para ello, Ricorp requerirá por escrito a la CCZ que en el plazo máximo de sesenta días proceda a adicionar un nuevo mecanismo de captura de flujos.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Orden Irrevocable de Colecturía y Traslado (OICT)

La CCZ estará obligada a concentrar, de forma diaria, en la denominada Cuenta Colectora los flujos de una porción de los ingresos generados por la cartera de préstamos, que constituyen los Activos Titularizados (derechos sobre flujos).

Cuenta Colectora

Ricorp Titularizadora abrirá la denominada Cuenta Colectora, a nombre del FTRTCCZ 02, administrada por Ricorp en la CCZ. Dicha cuenta será restringida para Ricorp Titularizadora, S.A., ya que la finalidad de su apertura será única y exclusivamente la Concentración de los Flujos.

Ricorp y la CCZ no podrán realizar ningún tipo de transacción, débito o cargo sobre la cuenta colectora, o disponer en forma unilateral sobre los fondos de la misma, excepto las transacciones autorizadas que se detallan en los contratos suscritos para este programa de titularización.

La CCZ estará obligada a concentrar de forma diaria en la Cuenta Colectora los flujos provenientes de:

- Ingresos de Operaciones de Intermediación, tales como: a.1) aquellos que estén relacionados a la cartera de préstamos: intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes res-

pectivas estuviere facultado a percibir; a.2) intereses relacionados a la cartera de inversiones de la Caja de Crédito de Zacatecoluca; a.3) intereses relacionados con depósitos que haya realizado la CCZ.

- b) Ingresos no operacionales, tales como: intereses y utilidad por venta de activos incluyendo títulos valores.
- c) Recuperación de capital de cartera de préstamos.

De acuerdo con lo establecido en los contratos y mientras se mantenga vigente la emisión VTRTCCZ 01, la CCZ deberá transferir los flujos y completar, de manera primaria, la cuota de cesión a favor del FTRTCCZ 01 en la Cuenta Colectora correspondiente. Posteriormente, los flujos restantes pasarán a completar la cuota de cesión a favor del FTRTCCZ 02 en la Cuenta Colectora a nombre de dicho Fondo. De los fondos concentrados en la Cuenta Colectora, Ricorp instruirá a la CCZ para que debite diariamente los montos diarios concentrados en la Cuenta Colectora y los traslade a la Cuenta Discrecional hasta completar la Cuota de Cesión Básica.

De existir una segunda colocación en el mes doce, el FTRTCCZ 02 pasará a tener prioridad en el traslado de flujos (a través de la Cuenta Colectora) y estos deberán completar la Cuota de Cesión Básica y Adicional. Una vez completados los montos de las cuotas mensuales, la CCZ estará autorizada para debitar diariamente los montos diarios concentrados en la Cuenta Colectora y que excedan de dicha cuota mensual hacia las cuentas que la CCZ disponga, a excepción de la activación del mecanismo de aceleración de recursos estipulado en el proceso de regularización de razones financieras.

Zumma Ratings es de la opinión que, si bien aporta de manera favorable en la estructura que la cuenta colectora se encuentra a nombre del Fondo, existe un componente de discrecionalidad en el traslado de recursos, considerando que dicha operación es función del Originador y no de un tercero. Cabe mencionar que la Sociedad Titularizadora puede revisar los flujos que ingresan a la Cuenta Colectora y detectar si hay incumplimiento por parte del Originador. Por lo anterior, la participación de la Sociedad Titularizadora es relevante en esta estructura.

Cuenta Discrecional

Dicha cuenta será abierta en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, a nombre del FTRTCCZ 02, y será administrada por Ricorp Titularizadora. La Cuenta Discrecional recibe los flujos provenientes de la Cuenta Colectora hasta cumplir con el monto de cesión mensual, y una vez capturados dichos recursos se utilizan para el pago de las obligaciones del Fondo de Titularización.

Cuenta Restringida

La Sociedad Titularizadora ha constituido la denominada Cuenta Restringida, la cual o las cuales serán abiertas en un banco debidamente autorizado para realizar operacio-

nes pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, en donde se resguardarán, como respaldo de la emisión para el pago de los Valores de Titularización, al menos las próximas cuatro cuotas mensuales de cesión.

Inicialmente, estará constituida por el monto de US\$900,000.00, los cuales se tomarán del producto de la colocación de la emisión y posteriormente se alimentará a partir de fondos desde la Cuenta Discrecional según la prelación de pagos.

Orden Irrevocable de Pago (OIP)

La CCZ estará obligada a transferir, de forma subsidiaria a la OICT a la Cuenta Discrecional los flujos correspondientes de la cuota de cesión de derechos a través de Orden Irrevocable de Pago (OIP), a favor del Fondo de Titularización para que FEDECREDITO con cargo a los flujos de dinero que mensualmente transfiera a la CCZ por la compensación de las operaciones interinstitucionales con el resto de participantes del sistema, transfiera a más tardar el último día hábil de cada mes calendario el monto correspondiente a la Cuota de Cesión Básica y la Cuota de Cesión Adicional, según corresponda, hacia la denominada Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización.

Cabe precisar que, una vez se haya cancelado el contrato de cesión de derechos a favor del Fondo de Titularización FTRTCCZ 01, la OIP otorgada por la CCZ recaerá sobre los primeros flujos de dinero que mensualmente deba transferir a la Caja de Crédito de Zacatecoluca por la compensación de las operaciones interinstitucionales con el resto de participantes del sistema.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En caso de que la OICT dejara de ser el mejor medio para cumplir con la Cuota de Cesión Básica (y Adicional, si aplica), se activará de forma inmediata la OIP que la CCZ habrá instruido a FEDECREDITO a favor del FTRTCCZ 02. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará por escrito a FEDECREDITO: i) la fecha a partir de la cual debe pro-

ceder conforme a la OIP, por haber ocurrido un incumplimiento por parte de la Caja de Crédito de Zacatecoluca a la OICT; y ii) el número de la denominada Cuenta Discrecional y nombre del Banco en el cual está abierta dicha cuenta. Ricorp Titularizadora, S.A. estará obligada a gestionar con FEDECRÉDITO la aceptación de dicha OIP.

La OIP se considera un mejorador en la estructura en virtud que la canalización de recursos hacia el Fondo ya estaría suscrita y sería ejecutada por FEDECRÉDITO.

Procedimiento en Caso de Mora

Si 10 días antes de la fecha en que deba ser efectuado un pago de la emisión con todas sus erogaciones, se determina que no existen en la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización, fondos suficientes para pagar en un cien por ciento el valor de la cuota de intereses y/o capital próxima siguiente, la Sociedad Titularizadora procederá a disponer de los fondos en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización, para realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda.

Si los fondos depositados en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización no son suficientes para realizar el pago inmediato de la cuota de intereses y/o principal próxima siguiente de la emisión, se le notificará inmediatamente al Originador para que éste proceda a depositar en la Cuenta Discrecional los fondos faltantes y si no lo hace en los 10 días siguientes a la notificación, entonces habrá lugar a una situación de mora.

Dicha situación deberá ser comunicada al Representante de los Tenedores de los Valores de Titularización con el objetivo que convoque a una Junta General de Tenedores y se determinen los pasos a seguir. Asimismo, la Sociedad Titularizadora lo deberá informar inmediata y simultáneamente a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero.

Destino de los Recursos

Los fondos que la CCZ reciba de la primera colocación, en virtud de la cesión de los derechos sobre flujos financieros futuros mensuales a favor del Fondo de Titularización FTRTCCZ 02, serán utilizados por el originador para capital de trabajo (colocación de créditos, cancelación de pasivos y/o ampliación de servicios financieros a sus asociados).

En caso exista una segunda colocación, la CCZ utilizará estos recursos para redimir anticipadamente lo adeudado con el Fondo de Titularización FTRTCCZ 01, y así cancelar las obligaciones del contrato de cesión de derechos suscrito en favor de dicho fondo.

Condiciones Especiales

Cabe mencionar que durante todo el proceso de titularización y mientras existan obligaciones a cargo del

FTRTCCZ 02, la Caja de Crédito de Zacatecoluca estará obligada a:

- a) Dar cumplimiento a las normas, reglamentos y acuerdos que emita el Consejo Directivo de FEDECRÉDITO.
- b) Dar cumplimiento a la regulación para la prevención del lavado de dinero y activos y del financiamiento al terrorismo.
- c) Mantener reservas voluntarias de capital por un monto mínimo de US\$8,000,000 en caso se realice únicamente una colocación; en caso se realice una segunda colocación en el mes doce, a partir del mes trece se obligará a mantener reservas voluntarias de capital por un monto mínimo de US\$9,000,000.
- d) Dar cumplimiento a las razones financieras detalladas en el Contrato de Cesión y Administración de Flujos Financieros Futuros.

Sobre este último aspecto, las razones financieras que deberá cumplir la CCZ son las siguientes:

- a) **Índice de préstamos vencidos:** Se define como la suma de los saldos de capital de los préstamos vencidos, más los saldos de capital de los préstamos refinanciados no considerados en el universo de préstamos vencidos; dividida entre la suma de los saldos de capital del total de la cartera de préstamos bruta. Esta relación financiera debe de ser como máximo igual a un coeficiente de cuatro por ciento y debe cumplirse trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre a partir de la fecha de la emisión de los valores de titularización.
- b) **Porcentaje de préstamos categoría A y B:** Se define como la suma de los saldos de capital de los préstamos otorgados por la Caja de Crédito de Zacatecoluca clasificados como A1, A2 y B dividida entre la suma de los saldos de capital del total de la cartera de préstamos bruta. Esta relación financiera debe ser como mínimo igual a un coeficiente del noventa y tres por ciento y debe cumplirse trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre a partir de la fecha de la emisión de los valores de titularización.
- c) **Pignoración de cartera:** La CCZ puede dar en garantía hasta un máximo del treinta y cinco por ciento del saldo de capital de la cartera de préstamos bruta, pudiendo pignorar cartera por encima de ese límite máximo con autorización previa de Ricorp Titularizadora, S.A., en cuyo caso no se considerará como un incumplimiento. Esta obligación debe cumplirse trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, correspondiendo la primera certificación trimestral a partir de diciembre de dos mil diecisiete. Al respecto, se señala que en el caso que el porcentaje superior al 35% de cartera sea entregado en garantía para obligaciones; podría sensibilizar la generación de flujos si dichos colaterales son ejecutados.

El auditor externo de la CCZ será el encargado de certificar el cumplimiento de las razones financieras antes descritas. La certificación al cierre de marzo, junio y septiembre deberá remitirse a Ricorp Titularizadora, S.A. a más tardar el último día hábil del mes inmediato posterior. Es relevante mencionar que estas razones financieras son las mismas que CCZ ha reportado en la estructura de titularización del FTRTCCZ 01; valorándose favorablemente el historial de cumplimiento.

Proceso de Regularización: A partir de la fecha en que Ricorp Titularizadora S.A. haya verificado el incumplimiento de cualquiera de las razones financieras establecidas previamente, contará con cinco días hábiles para notificar a la CCZ y al Representante de Tenedores de dicho incumplimiento, haciéndole saber a la CCZ que deberá tomar las acciones necesarias para regularizar la situación de incumplimiento. En caso de que la CCZ vuelva a incumplir en la siguiente certificación con la razón financiera en cuestión, Ricorp procederá a instruir por medio de notificación escrita para que se retengan en la Cuenta Colectora los montos diarios concentrados y que excedan de la cuota de cesión mensual hasta completar un monto correspondiente a tres cuotas mensuales de cesión. Completadas las tres cuotas, Ricorp notificará por escrito que deben debitarse nuevamente los siguientes montos diarios concentrados y que exceden de la cuota mensual de cesión, los cuales continuarán siendo devueltos a la CCZ. El monto retenido podrá ser transferido a una Cuenta que el FTRTCCZ 01 abra en una institución bancaria, para lo cual Ricorp Titularizadora queda expresamente autorizada para abrir dicha cuenta. Las tres cuotas de cesión retenidas por el Fondo de Titularización serán devueltas a la CCZ únicamente si se verifica el cumplimiento de la razón financiera en cuestión en las siguientes dos certificaciones trimestrales de las razones financieras.

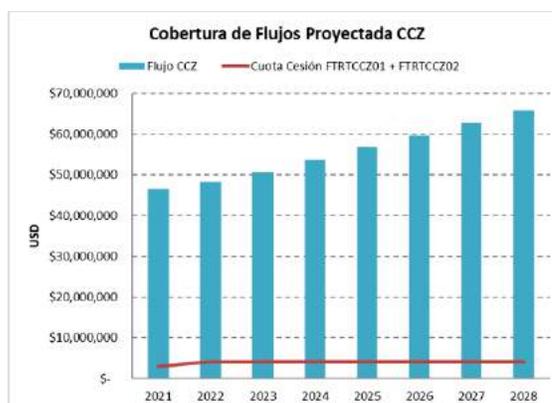
Caducidad

La CCZ y Ricorp Titularizadora, suscribirán el Contrato de Cesión y Administración de Flujos Operativos Futuros, en el cual se describen los casos de caducidad del contrato. De aplicarse esta cláusula, las obligaciones a cargo de la CCZ y a favor de Ricorp como administrador del FTRTCCZ 02 serán exigibles en su totalidad como si se tratara de plazo vencido y, en consecuencia, la CCZ deberá enterar a Ricorp, el saldo que a esa fecha se encuentre pendiente de enterar hasta completar el monto máximo de US\$27,252,000 en los casos siguientes:

- Si sobre los Flujos Operativos Futuros objeto de cesión recayere embargo u otra medida cautelar impuesta por acciones de terceros sobre los mismos.
- Si en cualquier momento la Administración o la Junta Directiva de la CCZ resolviere modificar cualquiera de las condiciones consignadas en cualquiera de los contratos firmados.
- En el caso que la CCZ incumpliere con cualquiera de las condiciones especiales en el Contrato de Cesión y Administración de Flujos Operativos Futuros.

- Si el evento de mora a cargo de la CCZ no fuere solventado en los términos que constan en el Contrato de Cesión y Administración de Flujos Operativos Futuros.
- Cuando los valores emitidos con cargo al FTRTCCZ 02, no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos
- En general, por cualquier incumplimiento de las obligaciones que en virtud del Contrato de Cesión y Administración de Flujos Operativos Futuros que corresponda a la CCZ.

ANÁLISIS DE FLUJOS DEL ORIGINADOR



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El contrato de la Titularización establece que el Originador cederá de manera mensual una parte de sus flujos financieros con el objetivo de cubrir la Cuota de Cesión Básica y la Cuota de Cesión Adicional mensual, si aplica, a favor del FTRTCCZ 02. En ese sentido, la estructura operativa establece que los primeros ingresos de efectivo de la CCZ provenientes de la cartera de préstamos (incluyendo amortización de capital, pago de intereses, comisiones y seguros) serán percibidos por el FTRTCCZ 01 y, una vez entregada la cuota de cesión de esta titularización, los excedentes de flujos serán canalizados hacia el FTRTCCZ 02. En caso el Originador redima en su totalidad sus obligaciones con el FTRTCCZ 01, el FTRTCCZ 02 pasará a percibir los primeros ingresos provenientes de la cartera de préstamos de la CCZ.

La estructura del FTRTCCZ 02 establece que en caso se realice únicamente la primera colocación, del mes 1 al 84 la CCZ deberá entregar al FTRTCCZ 02 la Cuota de Cesión Básica (US\$225,000); y en el caso que exista una segunda colocación en el mes 12, del mes 13 al 84 la CCZ deberá entregar al FTRTCCZ 02 además de la Cuota de Cesión Básica, la Cuota de Cesión Adicional (US\$116,000). Al comparar el importe mensual de flujos proyectados de la CCZ vinculados con la cartera de préstamos, en los primeros catorce meses de la emisión, con

los importes de la cuota de cesión a favor del Fondo de Titularización FTRTCCZ 01 y la Cuota de Cesión Básica a favor del FTRTCCZ 02, se determina una holgada cobertura promedio para cumplir con dicha obligación (11.4 veces). Del mes 15 al 84, el análisis de cobertura considera la Cuota de Cesión Básica y Adicional a favor del FTRTCCZ 02 (asumiendo se redimen las obligaciones de FTRTCCZ 01), con una cobertura proyectada promedio anual de 13.9x.

Por otra parte, es relevante mencionar que Zumma Ratings ha analizado y realizado escenarios de estrés a los flujos proyectados que serán percibidos en la Cuenta Colectora, con base al modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora, valorándose un nivel adecuado de cobertura sobre la cuota de cesión mensual.

En los primeros meses de la contingencia sanitaria en 2020, se determinó una leve sensibilización en los flujos del Originador. Posteriormente, en el primer trimestre de 2021, con un panorama menos incierto sobre el desempeño de algunos sectores económicos, los flujos han recuperado gradualmente su dinámica de crecimiento; valorándose como un aspecto de fortaleza el desempeño de los flujos en un entorno adverso (brote del COVID-19).

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTRTCCZ 02)

Nombre del Fondo (Emisor): Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (FTRTCCZ 02).

Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V. (CCZ).

Denominación de la emisión: Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 02 (VTRTCCZ 02).

Monto del programa: Hasta US\$22.0 millones de dólares.

Tasa de Interés: Fija por la totalidad del plazo.

Plazo: Hasta 84 meses (7 años).

Amortización: La forma de pago del capital podrá ser mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, con o sin período de gracia, en cuotas iguales o desiguales y será definida por la Sociedad Titularizadora antes de la colocación.

Pago de Intereses: La Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de forma mensual, trimestral, semestral o anual sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés será fija, por la totalidad del plazo y se determinará en el momento previo a la colocación de la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización.

ANÁLISIS DE FLUJOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Con base en el modelo financiero realizado por la Titularizadora en el cual se estiman los ingresos y gastos esperados del Fondo de Titularización, se determina que el nivel de cobertura que otorga la cesión de flujos financieros futuros para el pago de capital e intereses se ubica en un promedio mensual de 1.03 veces durante el plazo de la emisión (84 meses) mientras que la cobertura sobre los egresos totales del Fondo (capital, intereses y otros gastos del fondo) es en promedio de 1.01x.

A criterio de Zumma Ratings, estas coberturas se consideran modestas, aunque se valora la predictibilidad en los gastos del Fondo (tasas de interés fija). Adicionalmente, de considerar en el análisis los recursos mantenidos en la cuenta restringida dichas coberturas mejoran a 4.93x y 4.79x respectivamente.

ANTECEDENTES GENERALES DE ORIGINADOR

La Caja de Crédito de Zacatecoluca (en adelante CCZ) fue fundada el 1 de marzo de 1942 bajo la naturaleza Cooperativa por Acciones, de Responsabilidad Limitada, Capital Variable, operando bajo ese nombre hasta el 4 de febrero de 2005. Con fecha 11 de diciembre de 2009, la Caja modificó sus estatutos en Testimonio de Escritura de Modificación al Pacto Social y Aumento de Capital Mínimo, realizándose subsecuentemente una posterior modificación al Pacto Social (septiembre de 2013).

La finalidad de la CCZ es la concesión de préstamos al público en general y la captación de depósitos de sus socios. La Entidad está sujeta al control y vigilancia de FEDECRÉDITO; siendo una de las instituciones proveedoras de recursos financieros a favor de la CCZ.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las normas contables emitidas por FEDECRÉDITO y en aquellas situaciones no previstas en estas normas, la opción más conservadora de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por otra parte, es de señalar que la Entidad no capta depósitos del público (solo de sus socios). En términos de regulación y supervisión, la CCZ no se encuentra regulada por la Superintendencia del Sistema Financiero, sin embargo, sigue los lineamientos normativos y de fiscalización por parte de FEDECRÉDITO, así como adopciones voluntarias a algunas prácticas observadas en el mercado. Al 31 de diciembre de 2020, los estados financieros auditados presentaron una opinión sin salvedad.

GOBIERNO CORPORATIVO ORIGINADOR

El Gobierno Corporativo se refiere al conjunto de principios y normas que regulan el diseño, integración y funcionamiento de los órganos de gobierno de la CCZ, que se

encuentra conformado por: Accionistas, Directores, Alta Gerencia, Comités y Unidades de Control. Con el objeto de mantener una adecuada estructura para la toma de decisiones y que propicie la creación sostenible de valor en un marco de adecuada gestión de riesgos, transparencia y responsabilidad frente a los distintos grupos de interés y la sociedad en general; la Entidad ha establecido un sistema de Gobierno Corporativo adecuado a la naturaleza, complejidad y escala de sus actividades.

En cumplimiento con la Norma Prudencial “Normas de Gobierno Corporativo en las Entidades Socias que Captan Depósitos exclusivamente de sus Socios- NRP-002” la CCZ ha implementado un Código de Gobierno Corporativo, así como los lineamientos para el funcionamiento de los Comités de Junta Directiva y Comités de Alta Gerencia. El Código de Gobierno Corporativo reúne un conjunto de normas que definen y regulan derechos y responsabilidades de los Accionistas, la Junta Directiva, la Alta Gerencia, Unidades de Control, Empleados y otros sujetos involucrados en el Gobierno Corporativo de la Caja de Crédito. El Código a su vez establece principios que rigen las relaciones de dichos sujetos entre sí, y las relaciones entre la Entidad con otros grupos de interés.

En cuanto a la estructura de Gobierno, la CCZ cuentan con una Junta Directiva (3 directores propietarios y 3 suplentes), quién es la máxima responsable de la gestión de los negocios, pudiendo apoyarse de un Comité de Gerencia.

Las operaciones de crédito con partes relacionadas no comprometen la independencia de la administración, ya que éstas representaron el 1.7% del fondo patrimonial al 31 de diciembre de 2020 (información más reciente disponible).

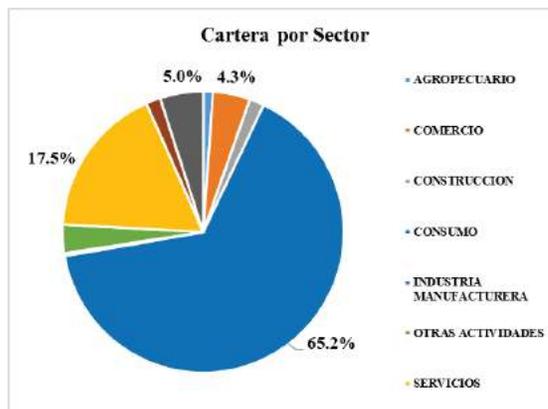
GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS ORIGINADOR

La gestión integral de riesgos se define como un proceso estratégico realizado por toda la Institución, mediante el cual se identifica, mide, controla y monitorea los distintos tipos de riesgos inherentes a sus actividades. La CCZ gestiona en acuerdo con su estructura, tamaño, negocio y recursos los siguientes riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional para los cuales se han implementado manuales y políticas aprobadas por Junta Directiva. En ese sentido, la gestión integral de riesgos de la CCZ está en línea con las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Socias que captan Depósitos Exclusivamente de sus Socios – NRP-001, emitida por FEDECRÉDITO.

ANÁLISIS DE RIESGO ORIGINADOR

Gestión de Negocios

En términos de negocios, se señala el importante crecimiento que mostró la Entidad en el primer trimestre de 2021, en virtud de las mayores colocaciones en los sectores de consumo y servicios (microempresas). Cabe precisar que, durante 2020, la desaceleración en el otorgamiento de créditos fue notoria en los primeros meses de la contingencia sanitaria (entre abril y junio); haciendo notar que la CCZ retomó las iniciativas de colocación desde agosto de 2020. En ese contexto, la cartera de préstamos reflejó un crecimiento interanual de 20.1% al 31 de marzo de 2021 (ver gráfico: Cartera por sector). En el análisis se señala la participación que exhibe el sector consumo en la cartera (65%); así como la concentración de créditos otorgados a municipalidades (con garantía FODES) en el total de préstamos (20%).



Fuente: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

La CCZ estima mantener los favorables ritmos de expansión durante 2021. En ese sentido, el principal reto de la entidad será balancear el crecimiento manteniendo el control apropiado del riesgo crediticio, en un entorno con algunas incertidumbres, principalmente relacionadas a la transferencia de fondos FODES a las municipalidades (respaldo para pagar sus obligaciones).

Calidad de Activos

El índice de vencidos de la CCZ reflejó una reducción interanual al 31 de marzo de 2021. En el lapso de doce meses, la mora pasó desde 1.7% en marzo 2020, a 1.2% en el cierre del primer trimestre del presente año. Se señala que, tanto la disminución en el volumen de créditos vencidos, así como la importante expansión en cartera, contribuyeron en la evolución descrita. Cabe precisar que, durante 2020, la CCZ suspendió el conteo de días mora en los meses de confinamiento (abril – junio), en sintonía con las prácticas del sistema y la normativa emitida. Desde la reapertura económica en julio 2020, la entidad normalizó el proceso de registro de las operaciones vencidas (solo para la cartera No-COVID-19).

En el contexto de la pandemia, la entidad otorgó alivios (períodos de gracia, diferimiento de pagos) a una baja

proporción de créditos (12%), en virtud del alto volumen de préstamos con orden de descuento y garantía FODES (alcaldías y empleados públicos) que no reflejaron ningún atraso en sus cuotas. Adicionalmente, la entidad ejecutó un proceso de cobro permanente a sus clientes, facilitando la recuperación de flujos. Así, un 0.36% de la cartera total de la CCZ exhibe afectaciones en sus flujos al 31 de marzo de 2021.

Con el reinicio de conteo de los días mora, a partir del 14 de marzo de 2021, el volumen de vencidos comenzará a reflejar la situación real. Es probable que el indicador de mora registre un ligero aumento en el corto plazo; sin embargo, se prevé que no se aleje significativamente de sus niveles históricos. Además, el crecimiento de la cartera contribuirá favorablemente en el indicador.

Por su parte, la cartera refinanciada / reestructurada alcanzó una participación conjunta con los créditos vencidos del 6.0% a la fecha de evaluación sobre los créditos totales (8.2% en marzo de 2020). En términos de cobertura, las reservas de saneamiento cubrieron un favorable 248.4% al tercer trimestre de 2021, a la luz de la mayor constitución de reservas voluntarias. De incorporar en la medición a los créditos refinanciados/reestructurados, la cobertura disminuye a 51.4%. Durante el presente año, la CCZ planea mantener una cobertura sobre vencidos superior al 200%, como medida prudencial en un ambiente de recuperación económica.

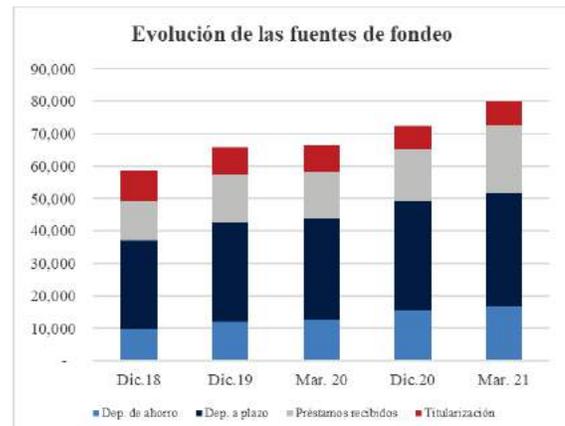
En relación con la estructura por categoría de riesgo, los créditos clasificados en C, D y E representaron un bajo 0.9% del total de créditos en el primer trimestre de 2021, menor al nivel presentado en similar período de 2020 (2.1%). En otro aspecto, se señala la modesta relación garantía real/cartera, al representar un 22.8% del total de garantías, no obstante, se valora el 44.6% de cartera que la Entidad tiene garantizada con orden irrevocable de pago, en línea al segmento hacia el cual la entidad enfoca su modelo de negocio (consumo).

Por otra parte, la CCZ exhibe una modesta concentración individual de deudores al representar los mayores diez el 11.9% (Alcaldías); debiendo señalar que se observa una tendencia a la baja en la concentración descrita (13.5% al cierre de 2019).

En abril de 2021, como hecho relevante, el Presidente de la República anunció que habría una modificación al monto de transferencias FODES (de un 10% a un 6%) y que únicamente un 25% de estos fondos podrían ser utilizados para gastos corrientes. Cabe precisar que no existe todavía un proyecto de ley relacionado con este tema. De materializarse, esta situación afectaría la liquidez de las municipalidades.

Fondeo y Liquidez

La estructura de fondeo de la CCZ se fundamenta en depósitos de clientes; complementándose con préstamos recibidos y la primera titularización. Al 31 de marzo de 2021, las operaciones a plazo predominan sobre los pasivos de intermediación, representando el 41.2% del total, seguido en ese orden de los préstamos adquiridos (24.7%), los depósitos de ahorro (19.8%) y el pasivo por titularización (8.7%). El gráfico *Evolución de las fuentes de fondeo* ilustra la composición del fondeo de la CCZ en los últimos años. Cabe precisar que el originador no realizó variaciones sustanciales en sus tasas pasivas de captación en los últimos doce meses (hasta marzo 2021).



Fuente: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

La gestión de liquidez de la CCZ se considera razonable, los fondos disponibles (US\$15.2 millones) representan el 15% en la estructura de balance, ubicándose en niveles inferiores a los observados en la banca local (32%) y otras instituciones financieras a marzo 2021. Por su parte, las disponibilidades favorecen una cobertura sobre las operaciones a la vista de 0.90 veces, la cual disminuye a un moderado 0.28x de incorporar en la medición los depósitos a plazo.

En términos de concentraciones individuales relevantes, los diez mayores depositantes representan el 16.4% del total de captaciones, pudiendo ejercer una presión moderada sobre la liquidez inmediata de la CCZ, en caso se diera una salida de estos depositantes. En otro aspecto, la Entidad registra descalces entre activos y pasivos en algunas ventanas de tiempo de corto plazo.

En opinión de Zumma Ratings, las actuales métricas de liquidez de la CCZ, la concentración en sus principales depositantes, el descalce en algunas ventanas de tiempo y el fondeo fundamentado en depósitos, exponen moderadamente a la entidad a un riesgo de liquidez sistémico.

Solvencia

La posición de solvencia de la CCZ es ligeramente elevada, favoreciendo la capacidad de crecimiento, de absor-

ción de pérdidas inesperadas y flexibilidad financiera. En ese contexto, la relación de fondo patrimonial a activos ponderados fue de 17.0% al 31 de marzo de 2021, sobre un mínimo requerido del 12%. Por su parte, el indicador de patrimonio/activos se ubicó en 14.9%, superior al promedio de la banca comercial (10.7%).

En el marco del primer programa de titularización, la CCZ está obligada a mantener reservas de capital por un monto mínimo de US\$5,000,000 como parte de las condiciones especiales de la estructura; mientras que la segunda titularización estable que CCZ mantendrá un mínimo de \$8,000,000 en reservas de capital (US\$9,751,834 a marzo 2021). Para 2021, la CCZ planea que su crecimiento en activos de riesgo este acompañado de un crecimiento similar en patrimonio, mediante la venta de acciones a sus asociados. Asimismo, la Entidad no planea decretar dividendos en el presente año.

Análisis de Resultados

Al 31 de marzo de 2021, la CCZ cerró con una utilidad neta de US\$513 mil, reflejando una disminución interanual de 14.4%. El menor volumen de otros ingresos no operacionales (ingresos de ejercicios anteriores) determinó la dinámica en la generación de utilidades. Adicionalmente, se señala el aumento en el resultado financiero y

operativo; así como un menor gasto por constitución de reservas.

La base de activos productivos ha favorecido un aumento del 12.3% en los ingresos de operación. En la estructura de costos de intermediación, destaca el incremento en los intereses pagados por depósitos, a la luz de la mayor captación de recursos. En ese sentido, la utilidad financiera incrementó 17% respecto de marzo 2020, en consonancia con el ritmo en que crecen los ingresos y los costos; mientras que el margen financiero fue de 59.2% al cierre del primer trimestre de 2021.

En términos de eficiencia (gastos operativos sobre utilidad financiera), la CCZ reflejó un índice de 61.3% (71.0% en 2020), en virtud de la contención de gastos operativos y la ampliación de los resultados de intermediación de la Entidad. No obstante, el indicador en mención compara desfavorable en relación con los niveles observados en la banca comercial (53.0%) y otras instituciones financieras. Finalmente, la CCZ cerró el primer trimestre del año con un ROAA y ROAE de 1.4% y 9.1% respectivamente.

La CCZ planea aumentar anualmente su utilidad de 2021 en torno al 10%, en sintonía con el crecimiento esperado en activos productivos.

ANEXO

CESIÓN DE FLUJOS FTRTCCZ 02 (REALIZANDO LA PRIMERA Y SEGUNDA COLOCACIÓN)

FLUJOS MENSUALES CEDIDOS AL FONDO DE TITULARIZACIÓN							
Período	Cesión en US\$	Período	Cesión en US\$	Período	Cesión en US\$	Período	Cesión en US\$
1	\$225,000.00	22	\$341,000.00	43	\$341,000.00	64	\$341,000.00
2	\$225,000.00	23	\$341,000.00	44	\$341,000.00	65	\$341,000.00
3	\$225,000.00	24	\$341,000.00	45	\$341,000.00	66	\$341,000.00
4	\$225,000.00	25	\$341,000.00	46	\$341,000.00	67	\$341,000.00
5	\$225,000.00	26	\$341,000.00	47	\$341,000.00	68	\$341,000.00
6	\$225,000.00	27	\$341,000.00	48	\$341,000.00	69	\$341,000.00
7	\$225,000.00	28	\$341,000.00	49	\$341,000.00	70	\$341,000.00
8	\$225,000.00	29	\$341,000.00	50	\$341,000.00	71	\$341,000.00
9	\$225,000.00	30	\$341,000.00	51	\$341,000.00	72	\$341,000.00
10	\$225,000.00	31	\$341,000.00	52	\$341,000.00	73	\$341,000.00
11	\$225,000.00	32	\$341,000.00	53	\$341,000.00	74	\$341,000.00
12	\$225,000.00	33	\$341,000.00	54	\$341,000.00	75	\$341,000.00
13	\$341,000.00	34	\$341,000.00	55	\$341,000.00	76	\$341,000.00
14	\$341,000.00	35	\$341,000.00	56	\$341,000.00	77	\$341,000.00
15	\$341,000.00	36	\$341,000.00	57	\$341,000.00	78	\$341,000.00
16	\$341,000.00	37	\$341,000.00	58	\$341,000.00	79	\$341,000.00
17	\$341,000.00	38	\$341,000.00	59	\$341,000.00	80	\$341,000.00
18	\$341,000.00	39	\$341,000.00	60	\$341,000.00	81	\$341,000.00
19	\$341,000.00	40	\$341,000.00	61	\$341,000.00	82	\$341,000.00
20	\$341,000.00	41	\$341,000.00	62	\$341,000.00	83	\$341,000.00
21	\$341,000.00	42	\$341,000.00	63	\$341,000.00	84	\$341,000.00
					Total		\$27,252,000.00

CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA, S.C. DE R.L. DE C.V.
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(MILES DE DÓLARES)

	DIC.18		DIC.19		MAR.20		DIC.20		MAR.21	
		%		%		%		%		%
ACTIVOS										
Fondos Disponibles	10,350	14%	13,001	16%	12,996	15%	13,267	15%	15,172	15%
Préstamos brutos	59,520	80%	65,022	78%	66,209	78%	73,246	80%	79,487	80%
Vigentes	55,560	74%	60,192	72%	60,788	72%	68,593	75%	74,718	75%
Refinanciados / Reestructurados	3,427	5%	3,850	5%	4,266	5%	3,599	4%	3,782	4%
Vencidos	532	1%	979	1%	1,155	1%	1,054	1%	987	1%
Menos:										
Reserva de saneamiento	1,257	2%	1,763	2%	1,964	2%	2,263	2%	2,452	2%
Préstamos netos de reservas	58,263	78%	63,258	76%	64,245	76%	70,983	78%	77,036	77%
Bienes recibidos en pago	668	1%	369	0%	339	0%	236	0%	181	0%
Derechos y Participaciones	2,170	3%	2,372	3%	2,543	3%	2,540	3%	2,807	3%
Activo fijo neto	2,513	3%	3,436	4%	3,700	4%	3,682	4%	3,650	4%
Otros activos	879	1%	714	1%	587	1%	718	1%	841	1%
TOTAL ACTIVOS	74,844	100%	83,149	100%	84,410	100%	91,427	100%	99,687	100%
PASIVOS										
Depósitos										
Depósitos de ahorro	9,917	13%	12,098	15%	12,641	15%	15,516	17%	16,779	17%
Cuentas a plazo	27,013	36%	30,470	37%	31,254	37%	33,745	37%	34,919	35%
Restringidos e Inactivos	2,015	3%	1,945	2%	1,914	2%	2,179	2%	2,130	2%
Total de Depósitos	38,945	52%	44,513	54%	45,809	54%	51,439	56%	53,828	54%
Préstamos Recibidos	12,369	17%	14,971	18%	14,269	17%	15,676	17%	20,933	21%
Títulos de emisión propia	9,127	12%	8,390	10%	8,195	10%	7,592	8%	7,379	7%
Otros Pasivos	1,969	3%	1,954	2%	2,516	3%	2,330	3%	2,684	3%
TOTAL PASIVO	62,410	83%	69,828	84%	70,790	84%	77,037	84%	84,824	85%
PATRIMONIO NETO										
Capital social	2,340	3%	2,558	3%	2,603	3%	2,677	3%	2,686	3%
Reservas, P.R. y Resultados Acumulados	8,780	12%	9,492	11%	10,418	12%	10,325	11%	11,664	12%
Resultados del Ejercicio	1,313	2%	1,271	2%	600	1%	1,388	2%	513	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	12,434	17%	13,322	16%	13,620	16%	14,390	16%	14,863	15%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	74,844	100%	83,149	100%	84,410	100%	91,427	100%	99,687	100%

CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA, S.C. DE R.L. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS
(MILES DE DÓLARES)

	DIC.18		DIC.19		MAR.20		DIC.20		MAR.21	
		%		%		%		%		%
INGRESOS DE OPERACIÓN	8,879	100%	9,842	100%	2,500	100%	10,145	100%	2,807	100%
Intereses de Operaciones de Intermediación	8,592	97%	9,493	96%	2,429	97%	9,725	96%	2,719	97%
Ingresos de Otras Operaciones	287	3%	348	4%	71	3%	420	4%	88	3%
COSTOS DE OPERACIÓN	3,326	37%	4,202	43%	1,080	43%	4,332	43%	1,146	41%
Intereses sobre Depósitos	1,571	18%	1,776	18%	948	38%	1,975	19%	521	19%
Intereses sobre Préstamos	1,262	14%	1,544	16%	0	0%	1,593	16%	445	16%
Comisiones, Costos de Intermediación y Otros	493	6%	882	9%	132	5%	765	8%	179	6%
UTILIDAD FINANCIERA	5,554	63%	5,640	57%	1,420	57%	5,814	57%	1,661	59%
GASTOS OPERATIVOS	3,567	40%	3,763	38%	1,008	40%	3,687	36%	1,019	36%
Personal	1,852	21%	2,018	20%	535	21%	1,865	18%	555	20%
Generales	1,585	18%	1,605	16%	439	18%	1,678	17%	403	14%
Depreciación y amortización	129	1%	140	1%	34	1%	144	1%	61	2%
Reservas de saneamiento	(192)	-2%	497	5%	262	10%	598	6%	200	7%
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERATIVA	1,795	20%	1,380	14%	150	6%	1,529	15%	442	16%
Otros ingresos y gastos no operacionales	292	3%	610	6%	610	24%	750	7%	240	9%
UTILIDAD(PÉRDIDA) ANTES IMPUESTO	2,088	24%	1,990	20%	760	30%	2,279	22%	683	24%
Impuesto sobre la renta	774	9%	719	7%	160	6%	891	9%	170	6%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,313	15%	1,271	13%	600	24%	1,388	14%	513	18%

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.18	DIC.19	MAR.20	DIC.20	MAR.21
Capital					
Pasivo / Patrimonio	5.02	5.24	5.20	5.35	5.71
Pasivo / Activo	0.83	0.84	0.84	0.84	0.85
Patrimonio / Préstamos brutos	20.9%	20.5%	20.6%	19.6%	18.7%
Patrimonio/ Vencidos	2335.7%	1360.4%	1179.2%	1365.7%	1506.0%
Vencidos / Patrimonio y Rva. saneamiento	3.9%	6.5%	7.4%	6.3%	5.7%
Patrimonio / Activos	16.6%	16.0%	16.1%	15.7%	14.9%
Coefficiente Patrimonial Activos Ponderados	17.2%	17.2%	17.9%	17.3%	17.0%
Liquidez					
Disponibilidades / Depósitos a la vista	1.04	1.07	1.03	0.86	0.90
Disponibilidades / Depósitos Totales	0.27	0.29	0.28	0.26	0.28
Disponibilidades / Activo	0.14	0.16	0.15	0.15	0.15
Préstamos / Depósitos totales	149.6%	142.1%	140.2%	138.0%	143.1%
Rentabilidad					
ROAE	11.03%	9.87%	8.05%	10.02%	9.14%
ROAA	1.90%	1.61%	1.30%	1.59%	1.41%
Margen financiero neto	62.5%	57.3%	56.8%	57.3%	59.2%
Utilidad neta / Ingresos financieros	14.8%	12.9%	24.0%	13.7%	18.3%
Gastos operativos / Total activos	4.8%	4.5%	4.8%	4.0%	4.1%
Componente extraordinario en utilidades	22.3%	48.0%	101.7%	54.0%	46.8%
Rendimiento de Activos	12.3%	12.2%	12.3%	11.2%	11.5%
Costo de la deuda	5.5%	6.2%	6.3%	5.8%	5.6%
Margen de operaciones	6.8%	6.0%	5.9%	5.4%	5.9%
Eficiencia operativa	64.2%	66.7%	71.0%	63.4%	61.3%
Calidad de activos					
Vencidos / Préstamos brutos	0.89%	1.51%	1.74%	1.44%	1.24%
Reservas / Vencidos	236.1%	180.1%	170.0%	214.7%	248.4%
Préstamos brutos / Activos	79.5%	78.2%	78.4%	80.1%	79.7%
Activos Inmovilizados	-0.4%	-3.1%	-3.4%	-6.8%	-8.6%
Vencidos + Refinanc. / Préstamos brutos	6.7%	7.4%	8.2%	6.4%	6.0%
Reservas / Vencidos + refinanciados	31.7%	36.5%	36.2%	48.6%	51.4%
Otros indicadores					
Ingresos de intermediación	8,592	9,493	2,429	9,725	2,719
Costos de intermediación	2,832	3,320	948	3,567	967
Utilidad actividades de intermediación	5,760	6,174	1,481	6,158	1,752

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.

Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro 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.

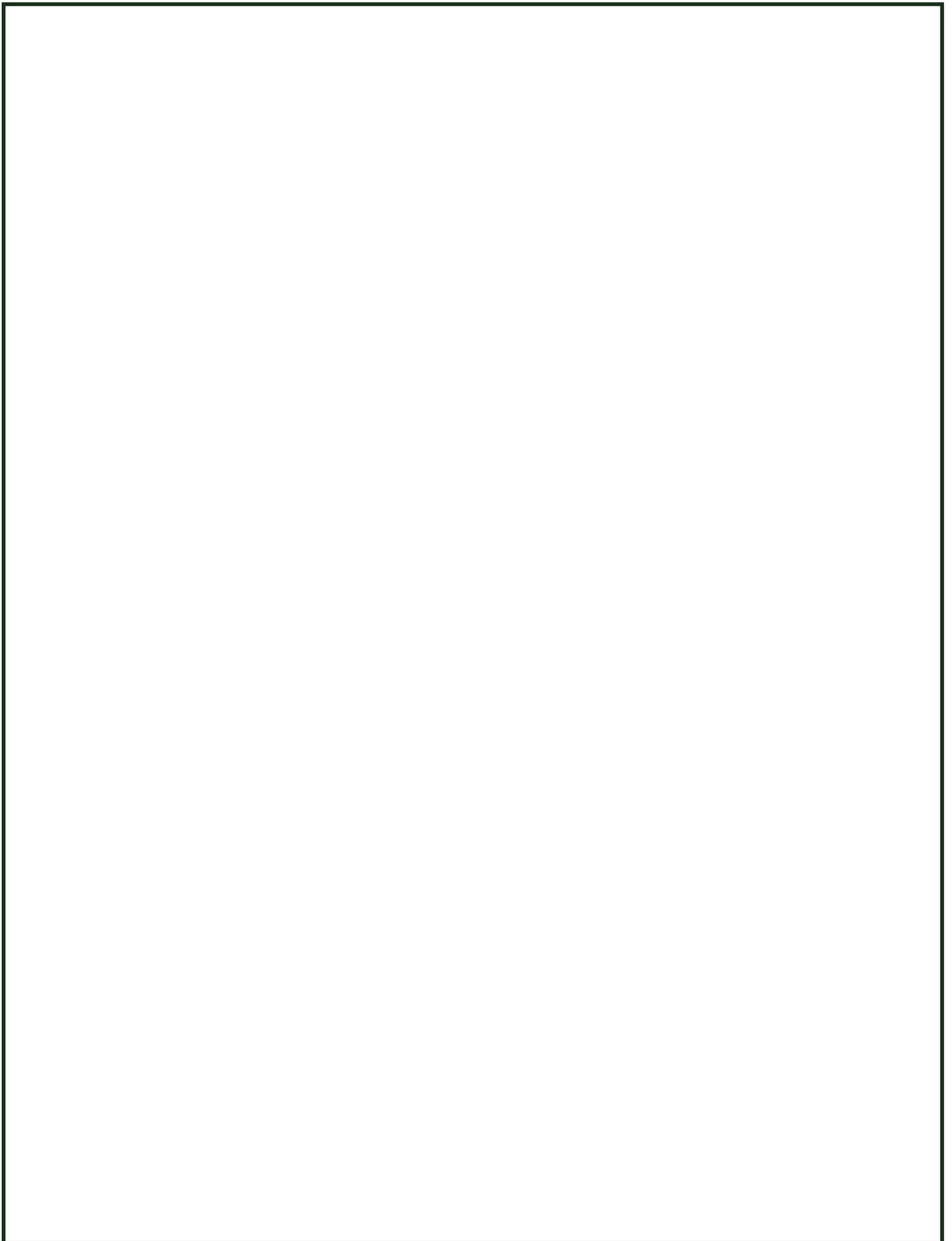
Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización 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 5: Accionista relevante del Representante de Tenedores de
Valores**



San Salvador 07 de julio de 2021

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 07 de julio de 2021 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 Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos**, 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
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa



Anexo 6: Estados Financieros de la Sociedad Titularizadora

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balance General al 31 de mayo de 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Activo

Activo Corriente

Efectivo y sus Equivalentes	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	\$ 233,437.98
Inversiones Financieras	\$ 1,320,186.83
Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 34,485.85
Rendimientos por Cobrar	\$ 1,766.30
Impuestos	\$ 13,716.93
Gastos Pagados por Anticipado	\$ 14,812.48
	\$ 1,618,656.37

Activo No Corriente

Muebles	\$ 30,443.78
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	\$ 1,843.37
Activos Intangibles	\$ 709.38
	\$ 32,996.53

Total Activo

\$ 1,651,652.90

Pasivo

Pasivo Corriente

Cuentas por Pagar	\$ 47,437.05
Impuestos por Pagar	\$ 1,235.29

Total Pasivo

\$ 48,672.34

Patrimonio

Capital

Capital Social	\$ 1,200,000.00
----------------	-----------------

Reservas de Capital

Reservas de Capital	\$ 150,843.01
---------------------	---------------

Revaluaciones

Revaluaciones de Inversiones	\$ 5,334.64
------------------------------	-------------

Resultados

Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	\$ 72,097.99
--	--------------

Resultados del presente periodo	\$ 174,704.92
---------------------------------	---------------

\$ 246,802.91

Total Patrimonio

\$ 1,602,980.56

Total Pasivo Patrimonio

\$ 1,651,652.90

Contingentes de compromisos y de control propias

Cuentas contingentes de compromiso deudoras

Garantías otorgadas	\$ 62,731.71
---------------------	--------------

Otras contingencias y compromisos	\$ 145,241,320.13
-----------------------------------	-------------------

\$ 145,304,051.84

Contingentes de compromiso y control acreedoras

Cuentas contingentes y de compromisos

Responsabilidad por garantías otorgadas	\$ 62,731.71
---	--------------

Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	\$ 145,241,320.13
---	-------------------

\$ 145,304,051.84

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estado de Resultados
Periodo del 1 de enero al 31 de mayo de 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Ingresos

Ingresos de Explotación

Ingresos por Titularización de Activos \$ 493,667.42

Egresos

Costos de Explotación

Gastos de Operación por Titularización de Activos \$ 61,158.85

Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización \$ 268,361.86

Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes \$ 19,047.47

\$ 348,568.18

Resultado de Operación

\$ 145,099.24

Ingresos Financieros

Ingresos por Inversiones Financieras \$ 29,693.54

Utilidad antes de Intereses e Impuestos

\$ 174,792.78

Gastos Financieros

Gastos de operación por Inversiones propias \$ 87.86

Utilidad antes de Reserva Legal e Impuestos

\$ 174,704.92

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: frivera@hotmail.com
Teléfono: (503) 2260-9979
Teléfonos: (503) 2260-9999
2260-6899
Celular: (503) 7899-1869

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Opinión

CONTENIDO

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2020, 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.

ANEXO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2020 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

BALANCES GENERALES

1

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.

ESTADOS DEL RESULTADOS

2

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

3

Cuestiones claves de la Auditoría

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

4

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.**,



LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: frivera@hotmail.com
Teléfono: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893

Señal: (503) 7885-1683
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.

Basándose en la evidencia de Auditoría obtenida, concluir 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 causados por **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.

El 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 - Inscrpción. No. 113



San Salvador, 4 de Febrero de 2021.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	2020	2019
Activo		
Activo Corriente		
Efectivo y sus Equivalentes	\$ 750.00	\$ 250.00
Bancos e Intermedios Financieros no Bancarios	\$ 31,744.61	\$ 435,947.20
Inversiones Financieras	\$ 1,455,029.86	\$ 1,551,887.51
Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 157,876.16	\$ 28,890.41
Rendimientos por Cobrar	\$ 1,478.02	\$ 2,661.72
Impuestos	\$ 22,707.19	\$ 34,400.66
Gastos Pagados por Anticipado	\$ 17,746.01	\$ 79,264.03
	\$ 1,684,831.85	\$ 2,135,301.53

Activo No Corriente		
Muebles	\$ 39,907.63	\$ 65,657.99
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	\$ 10,430.92	\$ 31,041.04
Activos Intangibles	\$ 1,445.65	\$ 4,676.67
	\$ 51,784.20	\$ 101,375.70
Total Activo	\$ 1,736,616.05	\$ 2,234,677.23

Pasivo		
Pasivo Corriente		
Cuentas por Pagar	\$ 33,983.89	\$ 32,592.77
Impuestos por Pagar	\$ 22,473.63	\$ 174,795.59
Total Pasivo	\$ 56,457.50	\$ 207,388.36

Patrimonio		
Capital Social	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
Reservas de Capital		
Reservas de Capital	\$ 150,843.01	\$ 145,819.69
Revaluaciones		
Revaluaciones de Inversiones	\$ 7,217.55	\$ 5,905.25
Resultados		
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	\$ 275,563.93	\$ 272,086.54
Resultados del presente periodo	\$ 46,534.06	\$ 403,477.39
	\$ 327,097.99	\$ 675,563.93
Total Patrimonio	\$ 1,680,158.55	\$ 2,037,288.87
Total Pasivo Patrimonio	\$ 1,736,616.05	\$ 2,234,677.23

Contingentes de compromisos y de control propias

Cuentas contingentes de compromiso deudoras	\$ 199,013.11	\$ 129,323.30
Garantías obrgadas	\$ 92,634,774.74	\$ 175,330,371.47
Otras contingencias y compromisos		
Total	\$ 92,833,787.85	\$ 175,459,694.77

Contingentes de compromiso y control acreedoras

Cuentas contingentes y de compromisos	\$ 199,013.11	\$ 129,323.30
Responsabilidad por garantías otorgadas	\$ 92,634,774.74	\$ 175,330,371.47
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		
Total	\$ 92,833,787.85	\$ 175,459,694.77

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 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	2020	2019
Ingresos		
Ingresos de Explotación	\$ 778,317.17	\$ 1,350,705.25
Ingresos por Titularización de Activos	\$ 8,910.35	\$ 2,571.63
Ingresos Diversos	\$ 187,227.52	\$ 1,357,226.87
Egresos		
Costos de Explotación		
Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$ 87,645.81	\$ 89,643.85
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$ 694,706.31	\$ 699,190.39
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$ 35,248.87	\$ 34,772.95
	\$ 797,599.99	\$ 823,607.19
	\$ (3,273.47)	\$ 935,631.68
Resultado de Operación		
Ingresos Financieros	\$ 75,469.14	\$ 91,108.21
Ingresos por Inversiones Financieras	\$ 72,195.67	\$ 674,727.89
Utilidad antes de Intereses e Impuestos	\$ 20,204.38	\$ 173,144.75
Impuesto sobre la Renta	\$ 426.00	\$ 4,943.54
Impuesto sobre la Renta	\$ 7.01	\$ 4,943.54
Utilidad ordinaria después de Impuestos	\$ 435.91	\$ 4,943.54
Gastos Financieros	\$ 51,557.38	\$ 444,639.69
Gastos de operación por Inversiones propias		
Otros gastos financieros		
Utilidad antes de partidas extraordinarias	\$ -	\$ 293.75
Ingresos Extraordinarios		
Ingresos Extraordinarios		
Gastos Extraordinarios		
Gastos Extraordinarios		
Utilidad Neta	\$ 51,557.38	\$ 446,879.05
Utilidades retenidas al principio del año	\$ 675,563.93	\$ 572,086.54
Dividendos decretados	\$ 400,000.00	\$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año	\$ 275,563.93	\$ 272,086.54
Utilidad por acción		
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos	\$ 0.800163	\$ 0.520607
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	\$ 0.042964	\$ 0.372200
Utilidad después de partidas extraordinarias	\$ 0.042964	\$ 0.372399
N° de acciones comunes en circulación	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	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 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	Saldo al 31 de Diciembre de 2018	Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018	Decreto de dividendos 13/02/2019	Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019	Reserva Legal al 31/12/2019	Resultado del Ejercicio al 31/12/2019	Saldo al 31 de Diciembre de 2019
Capital	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,200,000.00
Capital Adicional	\$ 102,418.02	\$ -	\$ -	\$ 43,401.67	\$ -	\$ -	\$ 145,819.69
Reservas	\$ (549.93)	\$ -	\$ -	\$ 6,455.18	\$ -	\$ -	\$ 5,905.25
Revaluaciones	\$ (549.93)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 272,086.54
Resultado	\$ 217,983.37	\$ 304,103.17	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 403,477.39	\$ 403,477.39
Resultado del Periodo Acumulado	\$ 1,873,954.63	\$ 304,103.17	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 403,477.39	\$ 2,077,288.87
Capital	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,200,000.00
Capital Adicional	\$ 150,843.01	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 150,843.01
Reservas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,312.30	\$ -	\$ -	\$ 1,312.30
Revaluaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultado	\$ 403,477.39	\$ 403,477.39	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 403,477.39
Resultado del Periodo Acumulado	\$ 1,680,158.55	\$ 403,477.39	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,083,635.94

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte 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.



	2020	2019
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Entrada por operaciones de inversión propia.	\$ 83,870.39	\$ 98,013.88
Entrada por servicios.	\$ 658,241.77	\$ 1,339,865.20
Otras entradas relativas a operación.	-	293.75
MENOS:		
Pago por compra de inversión propia.	\$ (633.91)	\$ (4,943.54)
Pago por costos de servicios.	\$ (82,648.83)	\$ (69,644.85)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.	\$ (400,773.67)	\$ (463,371.69)
Pago de proveedores.	\$ (171,413.98)	\$ (189,394.40)
Otros pagos relativos a operación.	\$ (174,445.43)	\$ (147,881.87)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.	\$ (88,597.52)	\$ (405.60)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Entradas por venta de inversiones financieras.	\$ 87,953.40	\$ 47,587.25
Pagos por compra de inmuebles y equipo.	\$ (1,979.86)	\$ (102,137.64)
Otros egresos relativos a inversión.	\$ (1,577.46)	\$ (2,435.15)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.	\$ 84,396.08	\$ (56,975.54)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
MENOS:		
Disminución (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo.	\$ (400,000.00)	\$ (250,000.00)
Disminución (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento.	\$ (400,000.00)	\$ (250,000.00)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.	\$ 400,000.00	\$ (250,000.00)
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.	\$ (494,302.59)	\$ 215,542.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	\$ 436,197.20	\$ 220,684.56
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	\$ 31,894.61	\$ 436,197.20
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.	\$ 51,557.38	\$ 446,879.06
MÁS:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Depreciación y amortización del período.	\$ 53,148.87	\$ 34,021.64
Revaluación de inversiones	\$ 7,217.55	\$ 5,905.25
MENOS:		
INGRESOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO.		
Cuentas y documentos por cobrar.	\$ (128,985.75)	\$ (17,361.67)
Cuentas y documentos por pagar.	\$ 1,391.12	\$ (1,293.27)
Gastos pagados por anticipado.	\$ 66,518.02	\$ 15,642.68
Otros activos.	\$ 12,877.17	\$ (4,992.84)
Impuesto y contribuciones por pagar.	\$ (152,321.98)	\$ 43,127.33
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.	\$ (88,597.52)	\$ 522,388.18

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 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.

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

(a) 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 flujos 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.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adaptadas 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 generares 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.



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 estén 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 seriedad 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.



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 2020 y 2019

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.

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 2020 y 2019

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 imparcialmente 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 aplicable uno de los siguientes puntos:



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 2020 y 2019

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejerce 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 conlleve 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 transfieren 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 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.



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 2020 y 2019

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 pagados 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 los 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 28.75 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.



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 2020 y 2019
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 cambiaria.

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 la cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de los diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.



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 2020 y 2019
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 31,744.61	\$ 85,947.20
Depósitos a plazo	\$ 0.00	\$ 350,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 31,994.61	\$ 436,197.20

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2020	2019
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,458,029.86	\$ 1,551,887.51
Total Inversiones financieras	\$ 1,458,029.86	\$ 1,551,887.51

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son las siguientes:

	2020	2019
Fondos de Titularización	\$ 149,982.15	\$ 23,088.67
Otras cuentas por cobrar	\$ 7,894.01	\$ 5,801.74
Total cuentas y documentos por cobrar	\$ 157,876.16	\$ 28,890.41



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 2020 y 2019
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 9 – MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada	Costo de Adquisición	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada
Mobiliario y Equipo	\$130,441.80	\$ (92,006.09)	\$ 38,435.71	\$130,119.75	\$ (64,709.38)	\$ 65,410.37
Otros bienes de uso diverso	\$ 3,039.08	\$ (1,567.16)	\$ 1,471.92	\$ 1,381.24	\$ (1,133.62)	\$ 247.62
Total bienes muebles	\$133,480.88	\$ (93,573.25)	\$ 39,907.63	\$131,500.99	\$ (65,843.00)	\$ 65,657.99

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada	Costo de Adquisición	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada
Mejoras en instalaciones	\$ 39,571.34	\$ (29,140.42)	\$ 10,430.92	\$ 39,571.34	\$ (8,530.30)	\$ 31,041.04
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00
Total mejoras	\$41,064.09	\$ (30,633.17)	\$ 10,430.92	\$41,064.09	\$ (10,023.05)	\$ 31,041.04

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Activos intangibles neto	Amortización acumulada	Costo de Adquisición	Activos intangibles neto	Amortización acumulada
Licencias y concesiones	\$ 12,389.66	\$ (10,944.01)	\$ 1,445.65	\$ 10,812.18	\$ (8,395.51)	\$ 2,416.67
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (28,472.20)	\$ 0.00	\$ 28,472.20	\$ (26,212.20)	\$ 2,260.00
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (2,706.53)	\$ 0.00	\$ 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	\$ 44,946.39	\$ (43,500.74)	\$ 1,445.65	\$ 43,368.91	\$ (38,692.24)	\$ 4,676.67

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 2020 y 2019
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	2020	2019
Provisiones por pagar de empleados	\$ 15,320.52	\$ 11,070.95
Referencias por pagar	\$ 2,312.14	\$ 2,108.05
Impuestos retenidos	\$ 9,060.20	\$ 11,093.07
Cuentas por pagar por servicios	\$ 486.74	\$ 1,207.49
Provisiones por pagar	\$ 2,987.34	\$ 2,855.71
Acreedores varios	\$ 3,816.95	\$ 4,237.50
Total Cuentas por Pagar	\$ 33,983.89	\$ 32,592.77

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$2,351.04. Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$2,512.61.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Pago a cuenta	\$ 1,201.57	\$ 1,325.29
IVA por pagar	\$ 903.38	\$ 0.00
Impuesto sobre la renta	\$ 20,368.66	\$ 173,470.30
Total impuestos por pagar	\$ 22,473.61	\$ 174,795.59

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra 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	Monio 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 Baral Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
Total	1,200,000	\$ 1,200,000.00	100.0000%



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 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 períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2020, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$400,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2018 y parte de 2019.

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 31 de julio de 2012, 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 la decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2020 ascienden a US\$275,563.93. Al 31 de diciembre de 2019 los resultados acumulados ascendían a US\$272,086.54

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia por acción asciende a US\$0.038778. Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción generada era de US\$0.336231.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente período, atribuida 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 2020 y 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012.

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza 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-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRT(CPS01)".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRT(CPS01) y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRT(CPS01).

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRT(CPS01), representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención 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 de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insóluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRT(CPS01) cuenta con un único tramo denominado VTRT(CPS01) Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación
Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$66,000,000.00 al 31/12/2020 y en \$72,444,890.66 al 31/12/2019.
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 fue acordado 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 FRTCP501 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRCP501 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. Actualmente el Fondo de Titularización se encuentra realizando el pago de las obligaciones que se llenen frente a terceros, de acuerdo a la prelación establecida en el contrato de titularización y dando por terminados los contratos correspondientes; al finalizar dicho proceso se gestionará la cancelación del Fondo de Titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$30,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo 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-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

14

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRFOV01.
Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

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: En el año quinto y décimo 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 100% 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 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a 5 años y 120 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 VTRFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

15



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013
Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó refiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,440,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al refiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informó a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-387/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Uno (FIRFOV01) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FIRFOV01 se formalizó por medio de un acta 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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del acta de registro de la emisión VIRTIFOV01 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el acta de registro de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Buratli, siendo asentada la emisión bajo el acta de registro N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FIRFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VIRTIFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

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: En el año quinto y décimo 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 o 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 diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte 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.

Tramas de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VIRTIFOV02 cubrirá con dos tramos.



Ricorp Titularizadora, S.A.

(Compañía Salvadoreña)

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

Notas a los Estados Financieros

A1.31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 1.68 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2017.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRIFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% 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: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRIFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informó a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Dos (FIRIFOV02) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización.

Ricorp Titularizadora, S.A.

(Compañía Salvadoreña)

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

Notas a los Estados Financieros

A1.31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Traslado de la administración del Fondo de Titularización FIRIFOV02 se formalizo por medio del acta de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VIRTIFOV02 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

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 "FIRITIME01".
Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRITIME01 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 VIRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRITIME01, 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 VIRTIME01 cursará 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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FRTIME01, 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 FRTIME01, 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 FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 05 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de fecha 05 de abril de 2015.

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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, 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-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FRTIFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vlai.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VRTIFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo 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 diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte 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 VRTIFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% 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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de Interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informó a Ricorp Titularizadora, S.A., que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Tres (FIRFOV03) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FIRFOV03 se formalizó por medio del acta de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VIRTIVO03 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor 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-11/2016 de fecha 13 de agosto de 2016.

22



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre 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-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 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 - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación: Dólares de los Estados Unidos de América. Valores mínimos 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, debiéndose realizar 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 VTRVIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

23



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio Base: 98,0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 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 FIRTIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un período de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

La característica de la emisión denominada redención de los valores del FIRTIVA01 fue modificada mediante la autorización de modificación del contrato de titularización según acuerdo de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del 12 de octubre de 2020. La modificación de dicho contrato y del asiento registral de la emisión fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero sesión JD-37/2020 del 30 de octubre de 2020. La modificación del contrato de titularización fue suscrita el 3 de noviembre de 2020, posterior a ello se llevaron los a cabo los procesos de autorización correspondientes, quedando dicha característica de la siguiente forma:

En cualquier momento los Valores de Titularización -Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 3 días hábiles 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 y a la Superintendencia del Sistema Financiero.



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 3 años hábiles de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devenir intereses desde la fecha fijada para su pago.

En sesión del 5 de noviembre de 2020 acta número JD-15/2020 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 FIRTIVA01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 11 de noviembre de 2020 a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en la modificación del contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión FIRTIVA01 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 FIRTIVA01 suscrito el 7 de diciembre de 2020 y cancelación del asiento registral de la emisión FIRTIVA01 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-44/2020 del 18 de diciembre de 2020.

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 "FIRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTCCSV01 y con cargo a dicha 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 FIRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTCCSV01, 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



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 VTRCCSV01 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 FTRCCSV01, 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.

26



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, 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 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.

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; 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 VTRCCZ01 cuenta con dos tramos.

27



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FIRTC201, 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 FIRTC201, 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\$1,500,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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.

28

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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, acudiendo 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 "FIRTIMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTIMIB01 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 VTRTIMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTIMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$1,500,000.00.

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 VTRTIMIB01 cuenta con dos tramos.

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 %.

29



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FIRMI01, 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 FIRMI01, 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-03/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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.

Las características de la emisión son las siguientes:

30



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTMP y con cargo a dicha 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 VIRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

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.

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRTMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 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

31



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

Emisión de valores de Titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, 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-14/2018 de fecha 19 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-0006-2018 el 27 de junio 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-10/2018 de fecha 2 de julio 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 Torre Sole B10 Uno, que puede abreviarse "FITRBLU1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FITRBLU1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: 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 Torre Sole B10 Uno, cuya abreviación es VTRBLU1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FITRBLU1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole B10 Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores 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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRIBLU1 por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$240,000.00.
Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
Fecha de liquidación: 5 de julio 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 24 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, para la 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 encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acto del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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\$ 950,000.00
Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
Precio base: US\$ 10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

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

34

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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 B1

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00
Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
Precio base: US\$10,000.00.
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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 Burzútil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EA-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 "FIRISD001".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRISD001 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 VTRISD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRISD001, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

35



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 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 percepción 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 2020, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRSD01 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 FTRSD01, 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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 FTRSD01, 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.



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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRISD01, 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 FIRISD01, 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.

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 podrá acordar aumentos del monto de la emisión.

38



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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 "FIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTPMA 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 "VIRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

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.

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 FIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.1.0) 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 del Sistema Financiero en sesión suscrita 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) 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 \$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 título.

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 los

39



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 prorroga 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 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRTPMA 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 dichas 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.

40



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

41



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

42



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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 del cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole B10 Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 181,479.75
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 17,533.36
Total garantías otorgadas	\$ 199,013.11

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Viquez, quien ejercerá en funciones las facultades del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Viquez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Victor Silyy Zacañas
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplementes:

Miguel Ángel Siman Dada
Vacante
Enrique Oñate Muysandri
José Miguel Carbonell Belismelis
Juan Alberto Vallente Alvarez
Carlos Alberto Zaldívar Molina
Guillermo Miguel Soca Silyy

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019, estaba conformada de la siguiente manera:

43



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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Raimundo Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario: José Carlos Bonilla Larreyhaga
Director: Víctor Silvy Zaccarias
Director: Ramón Arturo Álvarez López
Director: Enrique Bergo Bustamante
Director: Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

Miguel Ángel Siman Dada
Manuel Roberto Veytíz Valle
Enrique Oñate Muyshondt
José Miguel Carbonell Belismelis
Juan Alberto Valiente Alvarez
Carlos Alberto Zaldívar Molina
Guillermo Miguel Saca Silvy

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 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.



LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Candemio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: frivera@hotmail.com
Teléfono: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-3899
2260-6993
Celular: (503) 7899-1663

RICORP TITULARIZADORA, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

ANEXO

DICTAMEN 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 2019, 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 2019 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 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo Corriente			
Activo y sus Equivalentes	6	\$ 250,000	\$ 250,000
Bancos e Intermedios Financieros no Bancarios	6	\$ 435,947.20	\$ 220,434.56
Inversiones Financieras	7	\$ 1,551,887.51	\$ 1,599,024.83
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 28,890.41	\$ 11,863.80
Rendimientos por Cobrar		\$ 2,661.72	\$ 3,668.14
Impuestos		\$ 34,400.66	\$ 28,401.40
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 79,264.03	\$ 94,906.71
		\$ 2,133,301.53	\$ 1,938,489.44
Activo No Corriente			
Muebles	9	\$ 65,657.89	\$ 22,755.71
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 31,041.04	\$ -
Activos Intangibles	11	\$ 4,676.67	\$ 8,478.84
		\$ 101,375.60	\$ 31,234.55
Total Activo		\$ 2,234,677.13	\$ 1,989,723.99
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	\$ 32,592.77	\$ 34,101.10
Impuestos por Pagar	13	\$ 174,795.59	\$ 131,668.26
Total Pasivo		\$ 207,388.36	\$ 165,769.36
Patrimonio			
Capital		\$ -	\$ -
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
Reservas de Capital		\$ -	\$ -
Reservas de Retención		\$ 145,819.69	\$ 102,418.02
Revaluaciones		\$ 5,905.25	\$ (549.93)
Revaluaciones de Inversiones		\$ -	\$ -
Resultados	17	\$ 272,086.54	\$ 217,983.37
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores		\$ 403,477.39	\$ 304,103.17
Resultados del presente periodo		\$ 675,563.93	\$ 522,086.54
		\$ 2,027,288.87	\$ 1,823,954.63
Total Patrimonio		\$ 2,234,677.23	\$ 1,989,723.99
Total Pasivo Patrimonio		\$ 2,234,677.23	\$ 1,989,723.99
Contingencias de compromisos y de control propios			
Cuentas contingencias de compromiso deudoras		\$ 179,323.30	\$ -
Garantías otorgadas		\$ -	\$ -
Otras contingencias y compromisos		\$ 175,330,371.47	\$ 160,131,892.67
Total		\$ 175,459,694.77	\$ 160,131,892.67
Contingencias de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingencias y de compromisos		\$ -	\$ -
Responsabilidad por garantías otorgadas		\$ 129,323.30	\$ -
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 175,330,371.47	\$ 160,131,892.67
Total		\$ 175,459,694.77	\$ 160,131,892.67

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 si la Administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causados 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

San Salvador, 30 de Enero de 2020

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 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Anexo 2

	2019	2018
Ingresos		
Ingresos de Explotación	\$ 1,354,705.25	\$ 949,588.51
Ingresos por Titularización de Activos	\$ 2,521.62	\$ 875.00
Ingresos Diversos	\$ 1,357,226.87	\$ 950,463.51
Egresos		
Costos de Explotación		
Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$ 89,643.85	\$ 56,295.05
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$ 699,190.30	\$ 502,832.34
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$ 34,772.95	\$ 17,583.64
Gastos de Operación	\$ 823,607.10	\$ 576,711.03
	\$ 535,613.88	\$ 374,752.48
Ingresos Financieros		
Ingresos por Inversiones Financieras	\$ 91,108.21	\$ 100,138.91
Utilidad antes de intereses e impuestos	\$ 624,727.89	\$ 474,891.39
Impuesto sobre la Renta	\$ 173,144.75	\$ 131,118.10
Impuesto sobre la Renta	\$ 451,583.14	\$ 342,771.29
Utilidad ordinaria después de impuestos		
Gastos Financieros	\$ 4,943.54	\$ 5,932.53
Gastos de operación por Inversiones propias	\$ 446,639.00	\$ 386,846.74
Utilidad antes de partidas extraordinarias	\$ 253.75	\$ 21.00
Ingresos Extraordinarios	\$ 54.29	-
Gastos Extraordinarios	\$ 446,879.06	\$ 386,861.76
Gastos Extraordinarios	\$ 522,086.54	\$ 342,984.37
Gastos Extraordinarios	\$ 250,000.00	\$ 125,000.00
Gastos Extraordinarios	\$ 272,086.54	\$ 217,984.37
Utilidad Neta	\$ 1.00	\$ 1.00
Utilidades retenidas al principio del año	\$ 0.520607	\$ 0.394809
Dividendos decretados	\$ 0.372200	\$ 0.280701
Total utilidades retenidas al finalizar el año	\$ 0.372399	\$ 0.280718
Utilidad por acción	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000
Utilidad de Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	\$ 1.00	\$ 1.00
Utilidad después de partidas extraordinarias	\$ 1.00	\$ 1.00
N° de acciones comunes en circulación	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	\$ 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 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	Saldo al 31 de Diciembre de 2017		Saldo al 31 de Diciembre de 2018		Saldo al 31 de Diciembre de 2019	
	Capital	Reservas	Capital	Reservas	Capital	Reservas
Capital	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 1,200,000.00	\$ -
Reservas	\$ 69,659.43	\$ 319.38	\$ 102,418.02	\$ (549.93)	\$ 145,819.69	\$ 5,905.25
Revaluaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultado	\$ 208,367.61	\$ -	\$ 304,103.17	\$ -	\$ 304,103.17	\$ -
Resultado del Periodo Acumulado	\$ 208,367.61	\$ -	\$ 217,983.37	\$ -	\$ 272,086.54	\$ 403,477.39
Total	\$ 1,612,962.18	\$ -	\$ 1,823,954.63	\$ -	\$ 2,027,788.87	\$ 403,477.39
Resultado del Periodo Acumulado	\$ 208,367.61	\$ -	\$ 304,103.17	\$ -	\$ 304,103.17	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2017	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2018	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018	\$ (125,000.00)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2019	\$ -					

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas		2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Entrada por operaciones de inversión propia.			\$ 98,019.88	\$ 100,813.38
Entrada por servicios.			\$ 1,339,865.20	\$ 985,126.24
Otras entradas relativas a operación.			\$ 299.75	\$ 21.00
MENOS:				
Pago por compra de inversión propia.			\$ (4,943.54)	\$ (5,932.53)
Pago por costos de servicios.			\$ (89,543.85)	\$ (56,205.05)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.			\$ (483,371.69)	\$ (849,099.15)
Pago de proveedores.			\$ (186,594.10)	\$ (120,861.72)
Pago de impuestos y contribuciones.			\$ (147,881.87)	\$ (109,273.31)
Otros pagos relativos a operación.			\$ (405.60)	\$ -
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			\$ 521,388.18	\$ 444,478.86
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.				
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Entradas por venta de inversiones financieras.			\$ -	\$ -
MENOS:				
Pago por compra de Inversiones Financieras			\$ -	\$ (802,994.39)
Pago por compra de inmuebles y equipo.			\$ (105,137.64)	\$ (17,769.17)
Otros pagos relativos a inversión.			\$ (2,435.15)	\$ (9,403.86)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			\$ (56,875.54)	\$ (830,167.31)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
MENOS:				
Pago de dividendos y otras distribuciones.			\$ (250,000.00)	\$ (125,000.00)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			\$ (250,000.00)	\$ (125,000.00)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.				
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			\$ 215,512.64	\$ (110,688.47)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			\$ 220,664.96	\$ 231,373.03
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			\$ 496,197.20	\$ 220,664.96
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.				
MAS:				
Ajuste al resultado del ejercicio.			\$ 446,879.06	\$ 336,861.76
Depreciación y amortización del período.			\$ 34,421.64	\$ 17,588.64
Revaluación de Inversiones.			\$ 5,905.25	\$ (546.93)
MENOS:				
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO.				
Cuentas y documentos por cobrar.			\$ (17,361.07)	\$ 34,652.73
Cuentas y documentos por pagar.			\$ (1,233.27)	\$ (7,518.45)
Gastos pagados por anticipado.			\$ 15,642.68	\$ 29,434.02
Otros activos.			\$ (4,992.84)	\$ (4,488.07)
Impuesto y contribuciones por pagar.			\$ 43,127.33	\$ 38,493.16
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			\$ 521,388.18	\$ 444,478.86
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.				

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 2019 y 2018
Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 Antigua 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 28 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 asienta 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 No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisora de valores. En sesión No. 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 emisora 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 los 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 o 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 y Seguros del Sistema Financiero.
- ii. **Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adaptadas 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 Valores y Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores y Seguros 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. Los partidas incluidos 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 informados y que no están obligados o forzados 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 Cateclago 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 sea 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.



Los medidores 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 Titulizadoras 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 Titulizadora 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 tuvieren.

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 Titulizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titulizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando o resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiere.

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 Titulizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titulizadora 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 Titulizadora 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 Titulizadora 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 conllevo 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 estimado 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 arrendado, 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 transfieren 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 arrendado. 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 o a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Los 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 pagados 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 los utilidades financieras y aquellas reportados para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporales 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 a desde la entidad y que los diferentes partidos 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, las estimaciones 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 las 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 68.75 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 la cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a aláusula 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.



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 o 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 las 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 corta 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 la cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de los diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 2019 y 2018, se detalla a continuación:

	2019	2018
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 85,947.20	\$ 45,434.56
Depósitos a plazo	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 436,197.20	\$ 220,684.56

NOTA 7.—INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2019	2018
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,551,887.51	\$ 1,599,024.83
Total inversiones financieras	\$ 1,551,887.51	\$ 1,599,024.83

NOTA 8.—CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Fondos de Titularización	\$ 23,088.67	\$ 11,528.74
Otras cuentas por cobrar	\$ 5,801.74	\$ 275.06
Total cuentas y documentos por cobrar	\$ 28,890.41	\$ 11,803.80

NOTA 9.—BIENES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2019		2018			
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	
Mobiliario y Equipo	\$130,119.75	\$ (64,709.38)	\$ 65,410.37	\$ 80,776.66	\$ (58,020.95)	\$ 22,755.77
Otros bienes de uso diverso	\$ 1,381.24	\$ (1,135.62)	\$ 247.62	\$ 4,004.34	\$ (4,004.34)	\$ 0.00
Total bienes muebles	\$131,500.99	\$ (65,845.00)	\$ 65,657.99	\$ 84,780.00	\$ (62,025.29)	\$ 22,755.71



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Descripción	2019		2018	
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada
Mejoras en instalaciones	\$ 39,571.34	\$ (8,530.30)	\$ 31,041.04	\$ 0.00
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00	\$ (1,492.75)
Total mejoras	\$41,064.09	\$ (10,023.05)	\$ 31,041.04	\$ (1,492.75)
				\$ 0.00

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se poseen otros activos corrientes, diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Amortización acumulada
Licencias y concesiones	\$ 10,812.18	\$ (8,395.51)	\$ 2,416.67	\$ 8,377.03
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (26,212.20)	\$ 2,260.00	\$ 28,472.20
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (2,706.53)	\$ 0.00	\$ 2,706.53
Otros intangibles	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00	\$ 7,996.58
Total activos intangibles	\$ 43,368.91	\$ (38,692.24)	\$ 4,676.67	\$ 47,552.34
				\$ (39,073.50)
				\$ 8,478.84

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Provisiones por pagar de empleados	\$ 11,090.95	\$ 10,927.06
Retenciones por pagar	\$ 2,108.05	\$ 1,952.15
Impuestos retenidos	\$ 11,093.07	\$ 17,059.77
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,207.49	\$ 1,586.45
Provisiones por pagar	\$ 2,855.71	\$ 2,575.67
Acreedores varios	\$ 4,237.50	\$ 0.00
Total Cuentas por Pagar	\$ 32,592.77	\$ 34,101.10

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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$2,512.61. Al 31 de diciembre de 2018 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$1,577.01.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Pago a cuenta	\$ 1,325.29	\$ 1,160.21
Impuesto sobre la renta	\$ 173,470.30	\$ 130,508.05
Total impuestos por pagar	\$ 174,795.59	\$ 131,668.26

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrita y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2019 es 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	99.99999%
Remo José Martín Barón Ocaña	1	\$ 1.00	0.00001%
Total	1,200,000	\$ 1,200,000.00	100.00000%

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2018 era 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	99.99999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.00001%
Total	1,200,000	\$ 1,200,000.00	100.00000%



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 2019 y 2018
[Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América]

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social la 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.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2019 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$250,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2016, 2017 y parte de 2018.

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 31 de julio de 2012, 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 la decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a US\$272,086.54. Al 31 de diciembre de 2018 los resultados acumulados ascendían a US\$217,983.37

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción asciende a US\$0.356231. Al 31 de diciembre de 2018 la ganancia por acción generada era de US\$0.253419.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente período, 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 2019 y 2018, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.



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 2019 y 2018
[Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América]

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza 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° EV-0015-2017 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FRTCP501".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FRTCP501 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRCP501.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTCP501, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención 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 de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insalvado parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCP501 cuenta con un único tramo denominado VTRCP501 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$72,444,890.66 al 31/12/2019 y 31/12/2018

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$4,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$60,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo 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-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Los principales característicos de la emisión son los siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VRTFOV01.

14



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

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: En el año quinto y décimo 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 100% 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 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a 5 años y 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 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 VRTFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

15



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV01, 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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 (se autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo 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-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FIRFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

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: En el año quinto y décimo 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 diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte 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 VTRFOV02 cuenta con dos Tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



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 2019 y 2018
[Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América]

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRIFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% 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: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRIFOV02, 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 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:

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 2019 y 2018
[Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América]

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FIRIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRIME01 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 VTRIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRIME01, 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 VTRIME01 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.



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, 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 FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-ítulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, 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-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV03, 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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto de la emisión: 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: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipado, 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 diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de ciento veinte 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. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 148 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado frmesistralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, 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 VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor 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-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre 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-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EV-11/2016 de fecha 6 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 - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es FRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Moneda de negociación: 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.

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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 FRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 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 FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses 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 2019 y 2018
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTCCSV01, 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 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 "FIRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTCCSV01 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 VIRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTCCSV01, 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 cien dólares 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.



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 2019 y 2018
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VIRTCCSV01 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 FIRTCCSV01, 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.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTCCSV01, 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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de Titularización-Ítulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Ítulos 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 "FIRTCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTCZ01 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 - Ítulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviatura es VTRTCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTCZ01, 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 cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Ítulos 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 - Ítulos de Deuda VTRTCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FIRTCZ01, 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 FIRTCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de Titularización-Ítulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones MI Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Ítulos 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:



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse “FIRTIMB01”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTIMB01 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 VTRTIMB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTIMB01, 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 VTRTIMB01 cuenta con dos tramos.

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.

28

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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTIMB01, 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 FIRTIMB01, 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.

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.

Los característicos de la emisión son los siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse “FIRIMP”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRIMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

29



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Originador: Inversiones Sísmico, 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 VIRTIMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FIRTIMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

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 priorata 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 prorateo 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.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRTIMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 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

30



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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\$900,000.00.

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.

31



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización - Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-14/2018 de fecha 19 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-0006-2018 el 27 de junio 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 EVA-10/2018 de fecha 2 de julio 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 Torre Sole Blú Uno, que puede abreviarse "FIRTLBU1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTLBU1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Invertores, 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 Torre Sole Blú Uno, cuya abreviación es VTRTLBU1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FIRTLBU1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blú Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrota como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización, sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRTLBU1 por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US\$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio 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 24 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 realizado con respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado con respecto al monto de la emisión, queda el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para la 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 adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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\$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

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

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.



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie 81

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00
Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
Precio base: US\$ 10,000.00.
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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-ítulos 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 Burésili, 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 "FRTISD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTISD01 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 YRTISD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTISD01, 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.

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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 correspondo, 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 2019, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda YRTISD01 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 FRTISD01, 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.



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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 de los meses 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRSD01, 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 FIRSD01, 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 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FIRSD01, 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.

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.

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 "FIRTPMA".



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRPMA 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 "VTRIPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

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.

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 Constitución para generar rendimientos a ser distribuidos a prorroga 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 prorroga 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 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRPMA, por monto de US\$12,000,000.00 a través de 3 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 obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.



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 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Aumento de 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: 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.

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.

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.

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 del tres por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole B10 Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.



Ricorp Tlularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 117,591.68
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 11,731.62
Total garantías otorgadas	\$ 129,323.30

Junta Directiva Vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2019 de fecha 13 de febrero de 2019 se acordó elegir la nueva junta directiva para un periodo de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2019.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageler
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga
Director: Víctor Silyy Zacañas
Director: Ramón Arturo Álvarez López
Director: Enrique Bargo Bustamante
Director: Francisco Javier Enrique Duarte Schlageler

Directores Suplentes:

Miguel Ángel Siman Dada
Manuel Roberto Vieitez Valle
Enrique Oñate Muysahand
José Miguel Carbonell Belismelis
Juan Alberto Valiente Álvarez
Carlos Alberto Zaldívar Molina
Guillermo Miguel Saca Silyy

La Junta Directiva Vigente al 31 de diciembre de 2018 estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageler
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada
Director secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga
Director: Víctor Silyy Zacañas
Director: Ramón Arturo Álvarez López
Director: Enrique Bargo Bustamante
Director: Remo José Marín Bardí Ocaña

Ricorp Tlularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageler
Miguel Ángel Siman Dada
Manuel Roberto Vieitez Valle
Enrique Oñate Muysahand
José Miguel Carbonell Belismelis
Guillermo Miguel Saca Silyy
Vacante

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 Tlularizadora 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 Tlularizadoras 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 Norte América.
2. Las inversiones no se llenen 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.



LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: frivera@humail.com
Teléfono: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5889
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

RICORP TITULARIZADORA, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

CONTENIDO

ANEXO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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 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 intencionalmente 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.**



Condominio Metro 2000
Local C-32, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licrivera@hotmail.com
Teléfono: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5889
2260-6893

Celular: (503) 7895-1863

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 causados 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

El objetivo es 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 - Inscrpción. No. 113

San Salvador, 05 de febrero de 2019

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	2018	2017
Activo		
Activo Corriente		
Efectivo y sus Equivalentes	\$ 250,00	\$ 250,00
Bancos e Intermedios Financieros no Bancarios	\$ 220,434.56	\$ 231,123.03
Inversiones Financieras	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91
Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 11,803.80	\$ 46,191.47
Rendimientos por Cobrar	\$ 3,668.14	\$ 4,892.54
Impuestos	\$ 28,401.40	\$ 27,688.93
Gastos Pagados por Anticipado	\$ 94,906.71	\$ 124,340.73
	\$ 1,958,489.44	\$ 1,723,836.61
Activo No Corriente		
Muebles	\$ 22,755.71	\$ 18,577.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	\$ 8,478.84	\$ 279.85
Activos Intangibles	\$ 31,234.53	\$ 7,788.29
	\$ 62,469.08	\$ 26,645.16
Total Activo	\$ 2,020,958.52	\$ 1,750,481.77
Pasivo		
Pasivo Corriente		
Cuentas por Pagar	\$ 34,101.10	\$ 41,344.49
Impuestos por Pagar	\$ 131,668.26	\$ 93,175.10
Total Pasivo	\$ 165,769.36	\$ 134,519.59
Patrimonio		
Capital Social	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
Reservas de Capital	\$ 107,418.02	\$ 69,659.43
Revaluaciones	\$ (549.98)	\$ 319.38
Revaluaciones de Inversiones		
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	\$ 217,983.37	\$ 134,615.76
Resultados del presente periodo	\$ 304,103.17	\$ 208,367.61
	\$ 522,086.54	\$ 342,983.37
Total Patrimonio	\$ 1,855,723.99	\$ 1,615,962.18
Total Pasivo Patrimonio	\$ 1,985,723.99	\$ 1,747,481.77
Contingentes de compromisos y de control propios		
Cuentas contingentes de compromiso deudoras	\$ 160,131,892.67	\$ 168,576,731.26
Otros contingentes de compromisos	\$ 160,131,892.67	\$ 168,576,731.26
Total	\$ 160,131,892.67	\$ 168,576,731.26
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		
Total	\$ 160,131,892.67	\$ 168,576,731.26

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 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	2018	2017
Ingresos		
Ingresos por Titularización de Activos	\$ 949,588.51	\$ 712,104.28
Ingresos Diversos	\$ 875.00	\$ 954.88
	\$ 950,463.51	\$ 723,059.14
Egresos		
Costos de Explotación		
Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$ 56,295.05	\$ 55,044.20
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$ 502,832.34	\$ 404,569.17
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$ 17,583.64	\$ 19,186.16
	\$ 576,711.03	\$ 478,799.53
Resultado de Operación	\$ 373,752.48	\$ 244,260.61
Ingresos Financieros		
Ingresos por Inversiones Financieras	\$ 100,135.91	\$ 82,411.19
Utilidad antes de Intereses e Impuestos	\$ 473,888.49	\$ 326,671.80
Impuesto sobre la Renta		
Impuesto sobre la Renta	\$ 131,118.10	\$ 89,775.24
Utilidad ordinaria después de Impuestos	\$ 342,770.29	\$ 236,896.56
Gastos Financieros		
Gastos de operación por Inversiones propias	\$ 5,992.53	\$ 6,088.09
Utilidad antes de partidas extraordinarias	\$ 336,777.76	\$ 230,808.47
Ingresos Extraordinarios		
Ingresos Extraordinarios	\$ 21.00	\$ 100.00
Utilidad Neta	\$ 336,798.76	\$ 230,908.47
Utilidades retenidas al principio del año		
Dividendos decretados	\$ 342,983.37	\$ 259,615.76
Total utilidades retenidas al finalizar el año	\$ 125,000.00	\$ 125,000.00
Utilidad por acción		
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos	\$ 0.384009	\$ 0.272143
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	\$ 0.280701	\$ 0.192257
Utilidad después de partidas extraordinarias	\$ 0.280718	\$ 0.192340
Nº de acciones comunes en circulación	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la página 12, son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)

Estados de Cambios en el Patrimonio
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	2018	2017
Salidos al 31 de Diciembre de 2016	\$ 1,200,000.00	\$ -
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2016	-	-
Decreto de dividendos 14/02/2017	\$ (125,000.00)	-
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2017	-	\$ (53.66)
Reserva Legal al 31/12/2017	\$ 22,440.86	-
Resultado del Ejercicio al 31/12/2017	\$ 1,612,967.18	-
Salidos al 31 de Diciembre de 2017	\$ 1,200,000.00	\$ -
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2017	-	-
Decreto de dividendos (06/11/2018)	\$ (125,000.00)	-
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018	-	\$ (869.31)
Reserva Legal al 31/12/2018	\$ 32,758.59	-
Resultado del Ejercicio al 31/12/2018	\$ 304,103.17	-
Salidos al 31 de Diciembre de 2018	\$ 1,200,000.00	\$ -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Titularizadora, esta representada por 1,200,000 acciones comunes y nominales de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados Financieros.



	Notas		2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Entrada por operaciones de inversión propia.			\$ 100,813.98	\$ 87,641.24
Entrada por servicios.			\$ 585,126.24	\$ 688,389.52
Otras entradas relativas a operación.			\$ 21.00	\$ 100.00
MENOS:				
Pagos por compra de inversión propia.			\$ (5,932.53)	\$ (6,088.09)
Pagos por costos de servicios.			\$ (56,295.05)	\$ (55,043.20)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.			\$ (349,099.15)	\$ (301,638.35)
Pago de proveedores.			\$ (120,881.72)	\$ (57,486.77)
Pago de impuestos y contribuciones.			\$ (1,059,273.31)	\$ (90,475.13)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			\$ 444,478.86	\$ 275,193.22
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
MENOS:				
Pagos por compra de Inversiones Financieras)			\$ (302,994.30)	\$ (782,624.63)
Pagos por compra de inmuebles y equipo.			\$ (17,769.17)	\$ (9,102.52)
Otros egresos relativos a inversión.			\$ (9,403.86)	\$ (2,278.08)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			\$ (330,167.33)	\$ (793,905.23)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
MENOS:				
Pago de dividendos y otras distribuciones.			\$ (125,000.00)	\$ (125,000.00)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			\$ (125,000.00)	\$ (125,000.00)
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			\$ (10,688.47)	\$ (637,812.21)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			\$ 231,373.03	\$ 869,185.24
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6		\$ 220,684.56	\$ 231,373.03
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.			\$ 346,861.76	\$ 230,868.47
MÁS:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Diferencia y amortización del período.			\$ 17,588.64	\$ 19,386.16
Reversión de Inversiones			\$ (349.05)	\$ 313.36
MENOS:				
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIO NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:				
Cuentas y documentos por cobrar.			\$ 34,862.73	\$ (34,875.62)
Cuentas y documentos por pagar.			\$ (7,516.43)	\$ 6,091.67
Gastos pagados por anticipado.			\$ 29,434.02	\$ 29,283.82
Otros activos.			\$ (4,488.07)	\$ (304.74)
Impuesto y contribuciones por pagar.			\$ 30,493.16	\$ 24,481.88
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			\$ 444,478.86	\$ 275,193.22

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 exclusiva 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 autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil 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 autorizó 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 entra 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 modificarán 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 y 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 las conglomeradas 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 y 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 devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por 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 sería 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.



Ricorp Titularizadora, S.A.

(Compañía Salvadoreña)

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

Notas a los Estados Financieros

A 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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, llevados directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con el 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.



Ricorp Titularizadora, S.A.

(Compañía Salvadoreña)

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

Notas a los Estados Financieros

A 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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. Los 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 prefiere 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 conlleva 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 transfieren 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 arrendamientos 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 imponentes, 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 aquellos reportados 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 los diferentes partidos tengan un costo a 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, las estimadas 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 hubiera, 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 la 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 la cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis 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 colizados 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 2018 y 2017, se detalla a continuación:

	2018	2017
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 45,434.56	\$ 141,123.03
Depósitos a plazo	\$ 175,000.00	\$ 90,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 220,684.56	\$ 231,373.03

NOTA 7.- INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2018	2017
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91
Total inversiones financieras	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

	2018	2017
Originadores	\$ 0.00	\$ 25,890.85
Fondos de Titularización	\$ 11,528.74	\$ 20,300.62
Otras cuentas por cobrar	\$ 275.06	\$ 0.00
Total cuentas y documentos por cobrar	\$ 11,803.80	\$ 46,191.47



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 9.- BIENES MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2018			2017		
	Costo de Adquisición	Bienes muebles neto	Depreciación acumulada	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$ 80,776.66	\$ 22,755.71	\$ (58,020.95)	\$ 72,305.56	\$ (54,420.31)	\$ 17,885.25
Otros bienes de uso diverso	\$ 4,004.34	\$ 0.00	\$ (4,004.34)	\$ 4,004.34	\$ (3,312.57)	\$ 691.77
Total bienes muebles	\$ 84,781.00	\$ (22,025.29)	\$ (62,755.71)	\$ 76,309.90	\$ (57,732.88)	\$ 18,577.02

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

	2018	2017
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ 1,492.75
(1) Depreciación acumulada	\$ (1,492.75)	\$ (1,212.90)
Mejoras en otros activos neto	\$ 0.00	\$ 279.85

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2018			2017		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos Intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos Intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 8,377.03	\$ (6,308.11)	\$ 2,068.92	\$ 5,753.17	\$ (5,575.55)	\$ 177.62
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (22,822.20)	\$ 5,650.00	\$ 21,692.20	\$ (20,858.45)	\$ 833.75
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (1,946.61)	\$ 759.92	\$ 2,706.53	\$ (929.61)	\$ 1,776.92
Otros intangibles	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00
Total activos intangibles	\$ 47,552.34	\$ (39,073.50)	\$ 8,478.84	\$ 38,148.48	\$ (35,340.19)	\$ 2,788.29

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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Provisiones por pagar de empleados	\$ 10,927.06	\$ 9,127.06
Retenciones por pagar	\$ 1,952.15	\$ 1,429.62
Impuestos retenidos	\$ 17,059.77	\$ 14,528.48
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,586.45	\$ 14,542.22
Provisiones por pagar	\$ 2,575.67	\$ 1,717.11
Total Cuentas por Pagar	\$ 34,101.10	\$ 41,344.49

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$1,577.01

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Pago a cuenta	\$ 1,160.21	\$ 3,018.38
Impuesto sobre la renta	\$ 130,508.05	\$ 90,156.72
Total impuestos por pagar	\$ 131,668.26	\$ 93,175.10

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra 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%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
Total	1,200,000	\$ 1,200,000.00	100.00000%



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social la 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.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de noviembre de 2018 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 2016.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporada íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, 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 2018 ascienden a US\$217,983.37. Al 31 de diciembre de 2017 los resultados acumulados ascendían a US\$134,615.76

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 la ganancia por acción asciende a US\$0.253419. Al 31 de diciembre de 2017 la ganancia por acción generada era de US\$0.173640.

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 llenan activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titulización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Burduli, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-001.5-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Los principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRCPS01.

Close de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención al 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 de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo íntegro parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00



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 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del Tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 2 años.

Respaldo del Tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$72,444,890.66 al 31/12/2018 [\$68,014,156.18 al 31/12/2017].
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo 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-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRITFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRITFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es FRITFOV01.



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 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRITFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

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: En el año quinto y décimo 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 100% 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 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 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 VTRITFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del Tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 1 año.

Respaldo del Tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRITFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRFOV01, 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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo 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-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vital.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

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: En el año quinto y décimo 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 diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte 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 VTRFOV02 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.
Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Tramo 2
Monto del tramo: US\$15,000,000.00.
Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.
Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.
Tasa de interés a pagar: 6.00% 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: 5 de noviembre de 2018.
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRFOV02, 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 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° E-M-0019-2013, el 12 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTME01".
Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTME01.
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 VTRTME01.
Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTME01, 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 VTRTME01 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.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRIME01, 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 FTRIME01, 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 FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-03/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, 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-0019-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRIFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRIFOV03 y con cargo a dicho fondo de titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRIFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRIFOV03, 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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto de la emisión: 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: En el año quinto y decimo 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 diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte 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 VTRIFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2022.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRIFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTFOV03, 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 VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor 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-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre 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-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 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 - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FIRTIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VRTIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

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

Valor mínima y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 VRTIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 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 FIRTIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses 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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTIVA01, 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 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, al 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 "FIRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTCCSV01 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 FIRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FIRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínima 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 Tenedor, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido; dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FIRTCCSV01, 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.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FIRTCCSV01, 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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de Titularización-Ítulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zocatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Ítulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zocatecoluca 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 Zocatecoluca 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 Zocatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Ítulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zocatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Ítulo de Deuda con cargo al FTRCCZ01, 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 - Ítulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los Ítulos 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 - Ítulos de Deuda VTRCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FTRCCZ01, 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 FTRCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de Titularización-Ítulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Ítulos 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:



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTMIB01 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 VTRTMB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTMIB01, 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 VTRTMB01 cuenta con dos tramos.

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.

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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 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.

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.

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 "FRTIMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FTRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

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 prometa 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 o prorata 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.

Al 31 de diciembre de 2018 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 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 la establecida 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 la establecida en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de Titularización - Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, 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-14/2018 de fecha 19 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-0006-2018 el 27 de junio 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-10/2018 de fecha 2 de julio 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 Torre Sole B10 Uno, que puede abreviarse "FIRTB10".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTB10 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: 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 Torre Sole B10 Uno, cuya abreviación es VTRB10U.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FIRTB10, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole B10 Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorroga como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; siéndole dada la adquisición del inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2018 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRTB10U por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:



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 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie A

Monto de la serie: US\$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio 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 24 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, 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 adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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\$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transigencia 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.



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 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie 81

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00
 Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
 Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
 Precio base: US\$10,000.00.
 Plazo de la serie: 3 años.
 Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respecto 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.

Junta Directiva vigente

En fecha 15/01/2018 se conoció el sensible fallecimiento de don Carlos Lionel Mejía Cabrera Director Propietario de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., para llenar dicho vacante definitiva se procedió conforme a la cláusula vigésimo quinta del pacto social sobre la sustitución de los Directores y de acuerdo al artículo 264 del Código de Comercio a realizar el llamamiento un director suplente, por lo que en sesión de Junta Directiva JD-04/2018 de fecha 13 de febrero de 2018 se acordó aprobar el llamamiento del Ing. Ramón Arturo Álvarez López como Director Propietario de Ricorp Titularizadora, S.A., quien aceptó el llamamiento y desempeña dicho cargo a partir del 2 de marzo de 2018, fecha de inscripción de dicha certificación en el Registro de Comercio. La Junta Directiva fue electa el 11 de febrero de 2016 para un período de 3 años que vencen el próximo 11 de febrero 2019.

La Junta Directiva Vigente al 31 de diciembre de 2018 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios:
 Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlagele
 Director Secretario: Javier Ernesto Siman Dada
 Director: José Carlos Bonilla Larreynaga
 Director: Víctor Silly Zacarías
 Director: Ramón Arturo Álvarez López
 Director: Enrique Borgo Bustamante
 Director: Remo José Martín Barral Ocaña
Directores Suplentes:
 Francisco Javier Enrique Duarte Schlagele
 Miguel Ángel Siman Dada
 Manuel Roberto Vieitez Valle
 Enrique Ofiate Muysmond
 José Miguel Carbonell Belismelle
 Guillermo Miguel Saca Silly
 Vocante



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 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2017 estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios:

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlagele
 Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada
 Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga
 Director: Víctor Silly Zacarías
 Director: Carlos Lionel Mejía Cabrera
 Director: Enrique Borgo Bustamante
 Director: Remo José Martín Barral Ocaña

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlagele
 Miguel Ángel Siman Dada
 Manuel Roberto Vieitez Valle
 Enrique Ofiate Muysmond
 José Miguel Carbonell Belismelle
 Ramón Arturo Álvarez López
 Guillermo Miguel Saca Silly

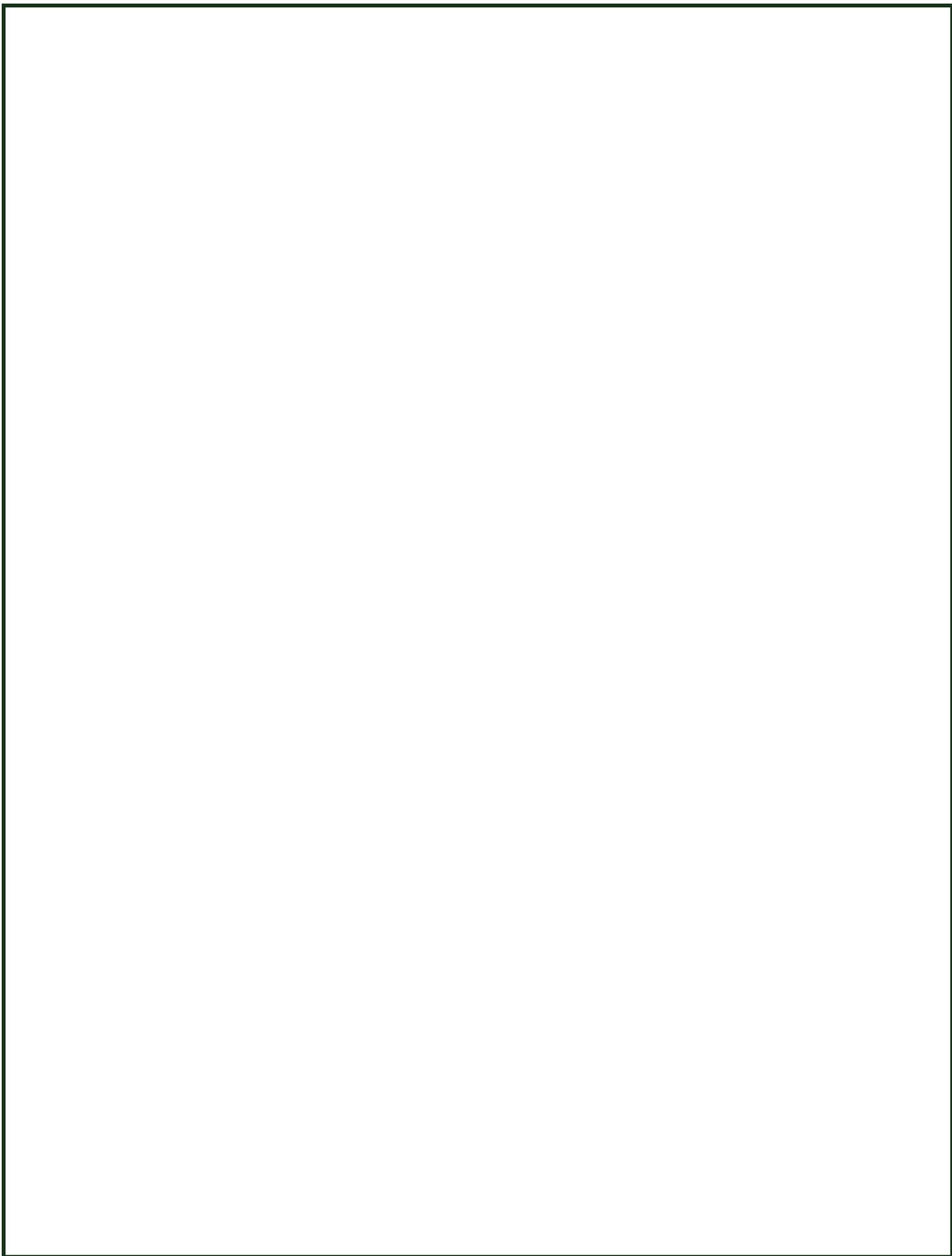
Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros

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 y Seguros hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejen fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para 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 Norte América.
2. Las inversiones no se llamen 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 y 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 7: Estados Financieros Proyectados del Fondo de
Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de
Zacatecoluca 02 y su Base de Proyección**



Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito Zacatecoluca 02 (FTRTCCZ02) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTRTCCZ02. 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 las cesiones mensuales de flujos de la cartera por parte de La Caja de Crédito de Zacatecoluca, que se utiliza para cubrir los gastos de administración y operación, los gastos financieros y los otros gastos de los flujos cedidos mensualmente.

En el estado de resultados los ingresos prácticamente igualan a los gastos quedando un pequeño superávit que se irá devolviendo al Originador de manera mensual al acumularse un excedente superior a los \$5,000.

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

Por el lado del Activo en el Balance General del Fondo de titularización encontramos los Activos en Titularización, divididos en activos de corto plazo y en activos de largo plazo, que corresponden al total de los flujos futuros cedidos por contrato por el originador. A medida se van cediendo los flujos cada mes, estos activos se van reduciendo en el Balance hasta completarse la cesión total y finalmente dejar el saldo a cero.

También el fondo posee como activo los saldos de las cuentas bancarias incluyendo la Cuenta Discrecional que acumula las cuotas de cesión para pagar a proveedores e inversionistas y la Cuenta Restringida que funge como reserva de emergencia ante cualquier eventualidad y cuyo saldo asciende a cuatro cuotas de cesión.

Del lado del Pasivo se registran las Obligaciones por Titularización de Activos, que corresponden al saldo de capital de la emisión de valores, la cual se va reduciendo a medida se amortiza la deuda. Este pasivo se divide en corto plazo y largo plazo, donde el corto plazo reúne el monto de capital que se amortizará en los próximos doce meses. También se registran los intereses por pagar.

Adicionalmente se contabiliza un pasivo llamado Ingresos Diferidos, en el cual se registra la porción de las cesiones o cuotas futuras que corresponden a los gastos de comisiones que se pagarán a los proveedores y los intereses que se pagarán a los inversionistas. A medida se van efectuando estos gastos mes a mes, el pasivo va disminuyendo.

Así mismo se registran Documentos por Pagar al Originador, que corresponde al saldo del Tramo B (a emitirse en el mes 12) menos el aporte a la Cuenta Restringida.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

Las fuentes de fondos del Fondo de Titularización están compuestas por tres rubros principales: en un inicio el producto de la emisión de los títulos valores; la recepción de los flujos que le cedió el originador y las salidas de efectivo de la Cuenta Restringida. Adicionalmente cualquier generación de rendimientos sobre los saldos mantenidos en las cuentas bancarias representa una fuente de

fondos. Los usos de fondos resultan de: la entrega inicial de los fondos obtenidos por la emisión de títulos al originador; los pagos de costos y gastos administrativos a efectuar a los diferentes proveedores del fondo; los intereses a pagar a los inversionistas; el repago de la deuda a los inversionistas y los aportes de efectivo a la cuenta restringida cuando sea necesario.

Al final del periodo de la emisión se devolverá cualquier remanente de efectivo al originador.



Estado de Resultado FTRTCCZ02

	Año							
	0	1	2	3	4	5	6	7
ESTADO DE RESULTADOS	Período							
FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO ZACATECOLUCA 02								
	0	1	2	3	4	5	6	7
INGRESOS								
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN	\$218,730	\$1,126,287	\$1,465,546	\$1,260,398	\$1,035,759	\$797,164	\$538,289	\$392,558
OTROS INGRESOS	\$0	\$24,750	\$40,920	\$40,920	\$40,920	\$40,920	\$40,920	\$35,805
TOTAL INGRESOS	\$218,730	\$1,151,037	\$1,506,466	\$1,301,318	\$1,076,679	\$838,084	\$579,209	\$428,363
EGRESOS								
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN								
POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA	(\$1,549)	(\$66,869)	(\$89,159)	(\$76,923)	(\$63,721)	(\$49,483)	(\$34,130)	(\$19,859)
POR CLASIFICACIÓN DE RIESGO	(\$12,500)	(\$12,500)	(\$23,500)	(\$23,500)	(\$23,500)	(\$23,500)	(\$23,500)	\$0
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	\$0	(\$5,000)	(\$5,000)	(\$5,000)	(\$5,000)	(\$5,000)	(\$5,000)	(\$5,000)
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA								
POR SERVICIOS DE VALUACIÓN	(\$12,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
POR SEGUROS								
POR HONORARIOS PROFESIONALES								
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES								
GASTOS FINANCIEROS								
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	\$0	(\$1,029,591)	(\$1,372,953)	(\$1,180,133)	(\$968,798)	(\$744,049)	(\$500,644)	(\$215,385)
GASTOS POR PROVISIONES Y AMORTIZACIONES								
OTROS GASTOS								
OTROS GASTOS	(\$192,681)	(\$32,077)	(\$15,854)	(\$15,761)	(\$15,660)	(\$16,052)	(\$15,935)	(\$5,803)
TOTAL GASTOS	(\$218,730)	(\$1,146,037)	(\$1,506,466)	(\$1,301,318)	(\$1,076,679)	(\$838,084)	(\$579,209)	(\$256,047)
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO	\$0	\$5,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$172,315



RICORP
TITULARIZADORA

Balance General FTRTCZ02

	Año							
	0	1	2	3	4	5	6	7
Período	0	1	2	3	4	5	6	7
BALANCE GENERAL								
FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA CAJA DE CRÉDITO ZACATECOLUCA 02								
ACTIVO								
ACTIVO CORRIENTE	\$3,600,000	\$5,461,000	\$5,461,000	\$5,461,000	\$5,461,000	\$5,461,000	\$5,461,000	\$0
BANCOS (Discrecional)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
BANCOS (Discrecional)	\$0	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$0
BANCOS 2 (Cuenta de Reserva)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
BANCOS 3 (Cuota Restringida)	\$900,000	\$1,364,000	\$1,364,000	\$1,364,000	\$1,364,000	\$1,364,000	\$1,364,000	\$0
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN	\$2,700,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$0
ACTIVO NO CORRIENTE	\$24,552,000	\$20,460,000	\$16,368,000	\$12,276,000	\$8,184,000	\$4,992,000	\$0	\$0
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	\$24,552,000	\$20,460,000	\$16,368,000	\$12,276,000	\$8,184,000	\$4,992,000	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$28,152,000	\$25,921,000	\$21,829,000	\$17,737,000	\$13,645,000	\$9,553,000	\$5,461,000	\$0
PASIVO								
PASIVO CORRIENTE	\$8,109,713	\$2,626,454	\$2,831,602	\$3,056,241	\$3,294,836	\$3,553,711	\$5,063,442	\$0
EXCEDENTES POR PAGAR	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
DOCUMENTOS POR PAGAR A ORIGINADOR	\$6,536,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
ORIGINACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (INTERESES)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (CORTO PLAZO)	\$1,573,713	\$2,626,454	\$2,831,602	\$3,056,241	\$3,294,836	\$3,553,711	\$5,063,442	\$0
PASIVO NO CORRIENTE	\$20,042,287	\$23,294,546	\$18,992,398	\$14,675,759	\$10,345,164	\$5,994,289	\$392,558	\$0
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (LARGO PLAZO)	\$13,426,287	\$17,799,833	\$14,968,231	\$11,911,989	\$8,617,154	\$5,063,442	\$0	\$0
PARTICIPACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS (LARGO PLAZO)	\$6,616,000	\$5,489,713	\$4,024,167	\$2,763,769	\$1,728,011	\$930,846	\$392,558	\$0
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	\$0	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$0
RESERVAS DE EXCEDENTES ANTERIORES	\$0	\$0	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$0
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	\$0	\$5,000	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	\$0
TOTAL PASIVO	\$28,152,000	\$25,921,000	\$21,829,000	\$17,737,000	\$13,645,000	\$9,553,000	\$5,461,000	\$0
PATRIMONIO								
PARTICIPACIONES								
TOTAL PATRIMONIO	\$28,152,000	\$25,921,000	\$21,829,000	\$17,737,000	\$13,645,000	\$9,553,000	\$5,461,000	\$0



Flujo de Efectivo FTRTCCZ02

	Año							
	0	1	2	3	4	5	6	7
FLUJO DE EFECTIVO								
Período	0	1	2	3	4	5	6	7
Recuperación de Flujos Adquiridos	\$0	\$2,700,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000	\$4,092,000
Ingresos por emisión de títulos	\$15,000,000	\$7,000,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Rendimientos sobre liquidez	\$0	\$24,750	\$40,920	\$40,920	\$40,920	\$40,920	\$40,920	\$35,805
(+) Retiros de Cuenta Restringida	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,364,000
(+) Retiros de Cuenta de Reserva	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL INGRESOS	\$15,000,000	\$9,724,750	\$4,132,920	\$4,132,920	\$4,132,920	\$4,132,920	\$4,132,920	\$5,491,805
(-) Costos y gastos administrativos y por emisión	(\$218,730)	(\$116,446)	(\$133,513)	(\$121,185)	(\$107,881)	(\$94,036)	(\$78,565)	(\$30,662)
(-) Intereses emisión	\$0	(\$1,029,591)	(\$1,372,953)	(\$1,180,133)	(\$968,798)	(\$744,049)	(\$500,644)	(\$225,385)
(-) Principal emisión	\$0	(\$1,573,713)	(\$2,626,454)	(\$2,831,602)	(\$3,056,241)	(\$3,294,896)	(\$3,553,711)	(\$5,063,442)
(-) Aportes a Cuenta de Reserva	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(-) Aportes Cuenta Restringida	(\$900,000)	(\$464,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(-) Entrega de fondos al originador	(\$13,881,270)	(\$6,536,000)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$0)	(\$177,315)
TOTAL EGRESOS NETOS	(\$15,000,000)	(\$9,719,750)	(\$4,132,920)	(\$4,132,920)	(\$4,132,920)	(\$4,132,920)	(\$4,132,920)	(\$5,496,805)
Flujo del período	\$0	\$5,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$5,000)
Saldo inicial caja discrecional	\$0	\$0	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000
Saldo final caja discrecional	\$0	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$0



RICORP
TITULARIZADORA

**Anexo 8: Certificación de Accionistas Relevantes del
Administrador del Activo Titularizado**

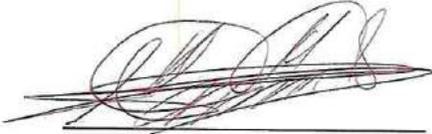
CERTIFICACIÓN DE COMPOSICIÓN ACCIONARIA

CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,
DE CAPITAL VARIABLE

La suscrita Directora Presidente, Ana Cecilia Mena Hernández, mayor de edad, licenciada en Ciencias Jurídicas, portadora del Documento Único de Identidad número cero cero ocho ocho uno cinco ocho cinco – siete, y Número de Identificación Tributaria cero ocho dos uno – cero uno cero tres siete tres – uno cero cinco – ocho, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad **CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE**, del domicilio del municipio de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria cero ocho dos uno – cero uno cero tres cuatro dos – uno cero uno – seis, habiendo tenido a la vista el Libro de Registro de Socios de la sociedad CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, bajo protesta de decir verdad, por este medio **CERTIFICO** que conforme a lo registro en los libros legales correspondientes de la sociedad:

- I. A esta fecha, el 100% de las acciones de la sociedad son comunes y nominativas con un valor nominal de US\$1.00 cada una.
- II. Que, a la fecha, la Caja de Crédito de Zacatecoluca no cuenta con socios que posean más del 10% del capital social de dicha sociedad puesto que la Caja de Crédito de Zacatecoluca cuenta con más de 200 socios.

Y para los efectos correspondientes, extendiendo la presente en la ciudad de Zacatecoluca, La Paz al día trece de julio de 2021.



Ana Cecilia Mena Hernández
Directora Presidente
Caja de Crédito de Zacatecoluca



DOY FE: de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por la licenciada **ANA CECILIA MENA HERNÁNDEZ**, quien es de cuarenta y ocho años de edad, licenciada en Ciencias Jurídicas, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero ocho ocho uno cinco ocho cinco – siete, y Número de Identificación Tributaria cero ocho dos uno – cero uno cero tres siete tres – uno cero cinco - ocho, quien actúa en calidad de Directora Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad

denominada **CAJA DE CRÉDITO DE ZACATECOLUCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien en adelante se denominará como "**La Caja de Crédito de Zacatecoluca**", sociedad organizada conforme a la legislación salvadoreña, del domicilio de Zacatecoluca, departamento de La Paz, con Número de Identificación Tributaria cero ochocientos veintiuno – cero diez mil trescientos cuarenta y dos – ciento uno – seis, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de escritura pública otorgada en la ciudad de Zacatecoluca, departamento de La Paz, a las once horas del día diecisiete de mayo de dos mil trece, ante los oficios notariales de la licenciada Verónica Guadalupe Lazo Umazor e inscrita en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y NUEVE del Libro TRES MIL CIENTO CINCUENTA del Registro de Sociedades de fecha trece de septiembre de dos mil trece, por medio del cual se modificó su pacto social e incorporaron las modificaciones del Pacto Social en un solo texto, por el cual se rige la sociedad; por lo que en él consta que la naturaleza, el domicilio, y la denominación de la sociedad son los expresados, que dentro de la finalidad de la sociedad está comprendido el otorgamiento de actos como el presente, que la sociedad será administrada por una Junta Directiva, que dura en sus funciones cuatro años, que la representación legal, de la sociedad corresponderá al Director Presidente y en su ausencia la ejercerá el Director Secretario; **b)** Credencial de elección de miembros de la Junta Directiva conforme a certificación del punto número doce del Acta número catorce/dos mil diecinueve correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en el Municipio de San Luis Talpa, a las nueve horas con cincuenta minutos del día veintitrés de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que se acordó elegir a la nueva Junta Directiva para el período comprendido del primero de marzo de dos mil diecinueve al veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y TRES del Libro CUATRO MIL VEINTISIETE del Registro de Sociedades de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve. **c)** Credencial de Distribución de Cargos de Junta Directiva conforme a certificación de punto número uno punto uno del Acta número nueve/dos mil diecinueve correspondiente a la sesión ordinaria de Junta Directiva celebrada en fecha cuatro de marzo de dos mil diecinueve, de la cual consta que se acordó nombrar a la compareciente, Ana Cecilia Mena Hernández, como Presidente de la Junta Directiva. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y OCHO del Libro CUATRO MIL VEINTISIETE del Registro de Sociedades de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve. Zacatecoluca, a los trece días del mes de julio de dos mil veintiuno.

[Handwritten signature]

