

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1 (FTIRTIZ 1) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1, FTIRTIZ 1. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo.

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) Los ingresos durante la vida del Fondo provienen de la venta de la totalidad de los apartamentos a desarrollarse en el proyecto habitacional Torre Floreli.

El complejo consta de 3 torres habitacionales desarrolladas en tres etapas, cada torre tiene 12 niveles de apartamentos, con aproximadamente 12 apartamentos por nivel, con un total de 142 apartamentos por torre. El proyecto está compuesto por un total de 426 apartamentos.

Las 426 unidades están repartidas en 3 tipologías generales diferentes, en función del área de cada una: la Tipología A ofrece una habitación, con un área promedio de 46.64 m²; la Tipología B ofrece dos habitaciones, con un área promedio de 60.70 m²; y la Tipología C la cual ofrece 3 habitaciones, con un área promedio de 76.39 m². A continuación se presenta el consolidado de áreas por tipología del proyecto:

TIPO	Área Promedio M2	# apartamentos	Área Total (m2)
A	46.64	132	6,156.49
B	60.70	215	13,049.75
C	76.39	79	6,035.17
TOTAL		426	25,241.41

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

TIPO	Precio /m2
A	\$2,742.16
B	\$2,758.58
C	\$2,705.48

Al multiplicarse los precios por los metros cuadrados de cada tipo de apartamento, se obtienen ingresos por un total de \$69,208,810.

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) **Costos de los apartamentos vendidos:** el costo de venta se genera una vez se reconoce el ingreso por venta de cada apartamento. El costo de venta total, correspondiente a los elementos que componen el activo fijo, asciende a \$60,103,732:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	\$3,565,000.00
Planos, permisos y Diseños	\$3,049,863.37
Construcción	\$52,036,591.80
Gasto Operativo Capitalizable	\$724,330.78
Gasto Financiero Capitalizable	\$727,945.83
TOTAL	\$60,103,732

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

- (2) **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización:** Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del mismo, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, las calificaciones de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de los Estados Financieros, gastos de papelería del Fondo de Titularización, entre otros;
- (3) **Gastos Financieros del préstamo bancario:** Los gastos financieros relacionados al préstamo bancario que obtenga el Fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

- (1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por la institución financiera, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase de venta, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;
- (2) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor del inmueble (terreno) adquirido, el valor de los planos, diseños, y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción;

Del lado del Pasivo se registran:

- (1) El préstamo de la institución bancaria;
- (2) Las cuentas por pagar de la construcción y/u operativas;

- (3) El pasivo incluirá la cuenta de ingresos diferidos, la cual contendrá pagos anticipados realizados por los potenciales compradores en concepto de reserva, promesa de Compraventa y primas por la compra del apartamento. Una vez entregados los inmuebles, los depósitos dejarán de ser un pasivo y como contrapartida el Fondo verá reducida la inversión en inmuebles por el lado del activo. Se ha considerado la preventa de todas las unidades del proyecto, correspondiente a 426 unidades. Inicialmente, los compradores pueden reservar un apartamento aportando el 1% de su valor de venta. Dicha reserva será completada con dos elementos adicionales: i) 4% adicional del valor de venta de los apartamentos contra la firma de la Promesa de Compraventa (PCV), ii) pagos mensuales en concepto de primas durante el periodo constructivo, las cuales representan un 5% adicional del valor de venta. Como resultado, los tres elementos que componen los ingresos diferidos suman el 10% del valor de venta de las unidades. Por lo tanto, el flujo de preventa asciende a \$6,920,881. No omitimos resaltar que, en el caso del proyecto Torres Floreli, el monto total registrado en esta cuenta mencionado anteriormente (Ingresos Diferidos) no coincide con los flujos internos detallados en la estructura financiera del modelo, dado que estos incorporan además las utilidades retenidas que se generan en el proyecto por la venta de las primeras dos etapas previo a la liquidación del Fondo y repartición de dividendos a inversionistas; y
- (4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los Títulos de Participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo de fuentes operacionales proviene inicialmente de los ingresos diferidos en razón de las preventas, las cuales se revierten a medida se obtienen los ingresos operativos generados por la venta de los apartamentos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales, administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, el gasto financiero proveniente de la deuda bancaria (periodo operativo), del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir el inmueble.

El flujo de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversión en inmuebles, el cual incluye los costos del financiamiento durante el periodo constructivo.

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



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco 1

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
GASTOS													
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
RESULTADO DEL PERIODO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	\$0	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$2,827,743	\$0	\$0
GASTOS												
Costo de Venta	\$0	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$3,265)	(\$7,841)	(\$3,420)	(\$3,503)	(\$3,591)	(\$3,682)	(\$3,776)	(\$8,374)	(\$3,975)	(\$3,973)	(\$14,467)
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	\$0	(\$91,579)	(\$80,346)	(\$69,500)	(\$55,683)	(\$47,550)	(\$36,575)	(\$25,471)	(\$13,204)	(\$1,550)	(\$14,079)	(\$31,517)
TOTAL DE EGRESOS	\$0	(\$2,599,166)	(\$2,592,509)	(\$2,577,242)	(\$2,563,509)	(\$2,555,463)	(\$2,544,579)	(\$2,533,569)	(\$2,525,901)	(\$5,525)	(\$18,052)	(\$45,984)
RESULTADO DEL PERIODO	\$0	\$228,577	\$235,234	\$250,501	\$264,234	\$272,280	\$283,164	\$294,174	\$301,842	(\$5,525)	(\$18,052)	(\$45,984)

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,911,679	\$2,911,679
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$5,823,358	\$5,823,358
GASTOS												
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$5,008,644)	(\$5,008,644)
Gastos del Fondo	(\$3,952)	(\$3,932)	(\$8,407)	(\$3,877)	(\$3,843)	(\$3,940)	(\$4,039)	(\$4,139)	(\$8,743)	(\$4,349)	(\$4,460)	(\$15,211)
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	(\$55,929)	(\$70,396)	(\$82,925)	(\$98,167)	(\$111,083)	(\$106,274)	(\$103,532)	(\$92,652)	(\$80,480)	(\$69,084)	(\$57,945)	(\$28,694)
TOTAL DE EGRESOS	(\$59,881)	(\$74,328)	(\$91,332)	(\$102,043)	(\$2,619,248)	(\$2,614,536)	(\$2,611,893)	(\$2,601,113)	(\$2,593,545)	(\$2,577,754)	(\$5,071,049)	(\$5,052,549)
RESULTADO DEL PERIODO	(\$59,881)	(\$74,328)	(\$91,332)	(\$102,043)	\$292,431	\$297,143	\$299,786	\$310,566	\$318,134	\$333,925	\$752,309	\$770,810

Mes	37	38	39	40	41	42	43
Estado de Resultados							
INGRESOS							
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$0
Ingresos Financieros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Ingresos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$728,640	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$2,911,679	\$3,640,319	\$0
GASTOS							
Costo de Venta	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	(\$2,504,322)	\$0
Gastos del Fondo	(\$4,968)	(\$5,102)	(\$9,736)	(\$7,868)	(\$5,498)	(\$6,248)	(\$3,954)
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	(\$2,509,290)	(\$2,509,424)	(\$2,514,058)	(\$2,512,191)	(\$2,509,820)	(\$2,510,570)	(\$3,954)
RESULTADO DEL PERIODO	\$402,389	\$402,255	\$397,621	\$399,489	\$401,859	\$1,129,749	(\$3,954)



Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Balance General													
Activo													
Total Caja	\$98,994	\$102,657	\$118,073	\$102,512	\$100,679	\$112,378	\$116,515	\$115,151	\$110,371	\$73,715	\$73,350	\$69,173	\$69,308
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inversión en Inmuebles	\$7,704,006	\$8,714,115	\$9,736,683	\$10,820,029	\$11,649,188	\$12,426,614	\$13,801,793	\$15,214,981	\$17,091,189	\$18,600,519	\$19,822,420	\$21,040,900	\$22,157,835
Otros Activos (intereses de construcción)	\$0	\$203,400	\$210,763	\$224,325	\$244,346	\$269,146	\$295,754	\$331,146	\$374,933	\$430,475	\$494,154	\$565,067	\$643,213
TOTAL ACTIVO	\$7,803,000	\$9,020,171	\$10,065,519	\$11,146,866	\$11,994,213	\$12,808,137	\$14,214,062	\$15,661,277	\$17,576,493	\$19,104,709	\$20,389,924	\$21,675,140	\$22,870,355
Pasivo													
Préstamo 1 - SJV	\$0	\$1,026,000	\$1,890,000	\$2,790,000	\$3,456,000	\$3,708,000	\$4,932,000	\$6,102,000	\$7,740,000	\$8,874,000	\$9,882,000	\$10,890,000	\$11,808,000
Ingresos Diferidos	\$0	\$191,171	\$372,519	\$553,866	\$735,213	\$917,137	\$1,099,062	\$1,376,277	\$1,653,493	\$1,930,709	\$2,207,924	\$2,485,140	\$2,762,355
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL PASIVO	\$0	\$1,217,171	\$2,262,519	\$3,343,866	\$4,191,213	\$4,625,137	\$6,031,062	\$7,478,277	\$9,393,493	\$10,804,709	\$12,089,924	\$13,375,140	\$14,570,355
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000
TOTAL PATRIMNIO	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000
ACTIVO NETO	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$7,803,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,183,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Balance General												
Activo												
Total Caja	\$73,965	\$73,219	\$66,054	\$51,379	\$54,202	\$43,725	\$47,729	\$53,901	\$38,231	\$47,383	\$39,052	\$38,972
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inversión en Inmuebles	\$23,299,660	\$22,516,285	\$21,072,040	\$19,236,573	\$18,189,342	\$16,767,455	\$15,323,972	\$13,727,330	\$12,245,559	\$14,084,433	\$16,612,263	\$20,076,591
Otros Activos (intereses de construcción)	\$727,946	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$24,101,571	\$22,589,504	\$21,138,095	\$19,287,952	\$18,243,543.51	\$16,811,180	\$15,371,700	\$13,781,231	\$12,283,790	\$14,131,816	\$16,651,315	\$20,115,563
Pasivo												
Préstamo 1 - SJV	\$12,762,000	\$11,196,580	\$9,685,160	\$7,759,740	\$6,626,320	\$5,096,900	\$3,549,480	\$1,840,059	\$216,000	\$1,962,000	\$4,392,000	\$7,794,000
Ingresos Diferidos	\$3,039,571	\$2,864,348	\$2,689,124	\$2,513,901	\$2,338,678	\$2,163,455	\$1,988,231	\$1,813,008	\$1,637,785	\$1,745,336	\$1,852,887	\$1,961,119
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$0	\$228,577	\$463,810	\$714,312	\$978,546	\$1,250,826	\$1,533,990	\$1,828,163	\$2,130,006	\$2,124,481	\$2,106,428	\$2,060,444
TOTAL PASIVO	\$15,801,571	\$14,289,504	\$12,838,095	\$10,987,952	\$9,943,544	\$8,511,180	\$7,071,700	\$5,481,231	\$3,983,790	\$5,831,816	\$8,351,315	\$11,815,563
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000
TOTAL PATRIMNIO	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000
ACTIVO NETO	\$8,300,000	\$8,528,577	\$8,763,810	\$9,014,312	\$9,278,546	\$9,550,826	\$9,833,990	\$10,128,163	\$10,430,006	\$10,424,481	\$10,406,428	\$10,360,444

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Balance General												
Activo												
Total Caja	\$37,908	\$34,606	\$43,274	\$38,846	\$42,405	\$35,978	\$30,756	\$27,369	\$20,790	\$18,516	\$465,363	\$1,017,121
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inversión en Inmuebles	\$22,258,474	\$24,158,147	\$26,406,847	\$28,333,930	\$27,790,867	\$27,550,502	\$26,177,574	\$24,633,592	\$23,208,370	\$21,830,633	\$17,606,816	\$13,374,343
Otros Activos (intereses de construcción)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$22,296,382	\$24,192,753	\$26,450,120	\$28,372,776	\$27,833,272	\$27,586,479	\$26,208,330	\$24,660,961	\$23,229,160	\$21,849,149	\$18,072,179	\$14,391,464
Pasivo												
Préstamo 1 - SJV	\$9,810,000	\$11,556,000	\$13,680,000	\$15,480,000	\$14,809,825	\$14,427,649	\$12,911,474	\$11,215,298	\$9,627,123	\$8,074,948	\$3,998,597	\$0
Ingresos Diferidos	\$2,185,818	\$2,410,517	\$2,635,217	\$2,859,916	\$2,698,156	\$2,536,396	\$2,374,636	\$2,212,876	\$2,051,116	\$1,889,356	\$1,436,428	\$983,501
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$2,000,563	\$1,926,236	\$1,834,904	\$1,732,860	\$2,025,291	\$2,322,434	\$2,622,220	\$2,932,786	\$3,250,920	\$3,584,845	\$4,337,154	\$5,107,964
TOTAL PASIVO	\$13,996,382	\$15,892,753	\$18,150,120	\$20,072,776	\$19,533,272	\$19,286,479	\$17,908,330	\$16,360,961	\$14,929,160	\$13,549,149	\$9,772,179	\$6,091,464
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000
TOTAL PATRIMONIO	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000
ACTIVO NETO	\$10,300,563	\$10,226,236	\$10,134,904	\$10,032,860	\$10,325,291	\$10,622,434	\$10,922,220	\$11,232,786	\$11,550,920	\$11,884,845	\$12,637,154	\$13,407,964

Mes	37	38	39	40	41	42	43
Balance General							
Activo							
Total Caja	\$3,657,885	\$6,236,080	\$8,890,307	\$11,546,452	\$14,204,966	\$16,541,325	(\$0)
Cuentas por cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inversión en Inmuebles	\$10,974,208	\$8,636,509	\$6,218,143	\$3,799,727	\$1,381,311	\$0	\$0
Otros Activos (intereses de construcción)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$14,632,093	\$14,872,589	\$15,108,450	\$15,346,178	\$15,586,277	\$16,541,325	(\$0)
Pasivo							
Préstamo 1 - SJV	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos Diferidos	\$821,741	\$659,981	\$498,221	\$336,461	\$174,701	\$0	\$0
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados	\$5,510,353	\$5,912,608	\$6,310,229	\$6,709,718	\$7,111,576	\$8,241,325	\$0
TOTAL PASIVO	\$6,332,093	\$6,572,589	\$6,808,450	\$7,046,178	\$7,286,277	\$8,241,325	\$0
Patrimonio del Fondo							
Títulos de Participación	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$0
TOTAL PATRIMONIO	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$8,300,000	\$0
ACTIVO NETO	\$13,810,353	\$14,212,608	\$14,610,229	\$15,009,718	\$15,411,576	\$16,541,325	\$0



Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambio en Cuentas por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Ingresos Diferidos	\$0	\$191,171	\$181,347	\$181,347	\$181,347	\$181,924	\$181,924	\$277,216	\$277,216	\$277,216	\$277,216	\$277,216	\$277,216
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$0	\$191,171	\$181,347	\$181,347	\$181,347	\$181,924	\$181,924	\$277,216	\$277,216	\$277,216	\$277,216	\$277,216	\$277,216
Cambios en Inmuebles	(\$7,704,006)	(\$1,010,109)	(\$1,022,568)	(\$1,083,346)	(\$829,159)	(\$777,426)	(\$1,375,179)	(\$1,413,188)	(\$1,876,208)	(\$1,509,330)	(\$1,221,901)	(\$1,218,480)	(\$1,116,935)
Cambio en Otros Activos	\$0	(\$203,400)	(\$7,363)	(\$13,563)	(\$20,021)	(\$24,800)	(\$26,608)	(\$35,392)	(\$43,788)	(\$55,542)	(\$63,679)	(\$70,913)	(\$78,146)
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$7,704,006)	(\$1,213,509)	(\$1,029,931)	(\$1,096,909)	(\$849,180)	(\$802,226)	(\$1,401,787)	(\$1,448,580)	(\$1,919,995)	(\$1,564,872)	(\$1,285,580)	(\$1,289,393)	(\$1,195,081)
Cambio en Préstamo	\$0	\$1,026,000	\$864,000	\$900,000	\$666,000	\$252,000	\$1,224,000	\$1,170,000	\$1,638,000	\$1,134,000	\$1,008,000	\$1,008,000	\$918,000
Participaciones vendidas a valor nominal	\$7,803,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$380,000	\$0	\$0	\$0	\$117,000	\$0	\$0	\$0
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades Financieras	\$7,803,000	\$1,026,000	\$864,000	\$900,000	\$666,000	\$632,000	\$1,224,000	\$1,170,000	\$1,638,000	\$1,251,000	\$1,008,000	\$1,008,000	\$918,000
Variación en Efectivo	\$98,994	\$3,662	\$15,416	(\$15,561)	(\$1,833)	\$11,699	\$4,137	(\$1,364)	(\$4,780)	(\$36,656)	(\$364)	(\$4,177)	\$135
Efectivo al inicio	\$0	\$98,994	\$102,657	\$118,073	\$102,512	\$100,679	\$112,378	\$116,515	\$115,151	\$110,371	\$73,715	\$73,350	\$69,173
Efectivo al final	1%	\$98,994	\$102,657	\$118,073	\$102,512	\$100,679	\$112,378	\$116,515	\$115,151	\$110,371	\$73,715	\$73,350	\$69,308

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)												
Utilidad Neta	\$0	\$228,577	\$235,234	\$250,501	\$264,234	\$272,280	\$283,164	\$294,174	\$301,842	(\$5,525)	(\$18,052)	(\$45,984)
Cambio en Cuentas por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Ingresos Diferidos	\$277,216	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	(\$175,223)	\$107,551	\$108,232
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$277,216	\$53,353	\$60,011	\$75,278	\$89,011	\$97,056	\$107,941	\$118,950	\$126,619	\$102,026	\$89,499	\$62,248
Cambios en Inmuebles	(\$1,141,825)	\$783,375	\$1,444,244	\$1,835,467	\$1,047,231	\$1,421,887	\$1,443,483	\$1,596,642	\$1,481,771	(\$1,838,874)	(\$2,527,829)	(\$3,464,328)
Cambio en Otros Activos	(\$84,733)	\$727,946	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$1,226,558)	\$1,511,321	\$1,444,244	\$1,835,467	\$1,047,231	\$1,421,887	\$1,443,483	\$1,596,642	\$1,481,771	(\$1,838,874)	(\$2,527,829)	(\$3,464,328)
Cambio en Préstamo	\$954,000	(\$1,565,420)	(\$1,511,420)	(\$1,925,420)	(\$1,133,420)	(\$1,529,420)	(\$1,547,420)	(\$1,709,420)	(\$1,624,059)	\$1,746,000	\$2,430,000	\$3,402,000
Participaciones vendidas a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades Financieras	\$954,000	(\$1,565,420)	(\$1,511,420)	(\$1,925,420)	(\$1,133,420)	(\$1,529,420)	(\$1,547,420)	(\$1,709,420)	(\$1,624,059)	\$1,746,000	\$2,430,000	\$3,402,000
Variación en Efectivo	\$4,657	(\$746)	(\$7,165)	(\$14,675)	\$2,822	(\$10,477)	\$4,004	\$6,172	(\$15,669)	\$9,152	(\$8,331)	(\$80)
Efectivo al inicio	\$69,308	\$73,965	\$73,219	\$66,054	\$51,379	\$54,202	\$43,725	\$47,729	\$53,901	\$38,231	\$47,383	\$39,052
Efectivo al final	1%	\$73,965	\$73,219	\$66,054	\$51,379	\$54,202	\$43,725	\$47,729	\$53,901	\$38,231	\$47,383	\$38,972

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)												
Utilidad Neta	(\$59,881)	(\$74,328)	(\$91,332)	(\$102,043)	\$292,431	\$297,143	\$299,786	\$310,566	\$318,134	\$333,925	\$752,309	\$770,810
Cambio en Cuentas por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Ingresos Diferidos	\$224,699	\$224,699	\$224,699	\$224,699	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$452,928)	(\$452,928)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$164,818	\$150,372	\$133,367	\$122,656	\$130,671	\$135,383	\$138,026	\$148,806	\$156,374	\$172,165	\$299,381	\$317,882
Cambios en Inmuebles	(\$2,181,883)	(\$1,899,673)	(\$2,248,700)	(\$1,927,084)	\$543,063	\$240,365	\$1,372,927	\$1,543,982	\$1,425,222	\$1,377,737	\$4,223,816	\$4,232,473
Cambio en Otros Activos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$2,181,883)	(\$1,899,673)	(\$2,248,700)	(\$1,927,084)	\$543,063	\$240,365	\$1,372,927	\$1,543,982	\$1,425,222	\$1,377,737	\$4,223,816	\$4,232,473
Cambio en Préstamo	\$2,016,000	\$1,746,000	\$2,124,000	\$1,800,000	(\$670,175)	(\$382,175)	(\$1,516,175)	(\$1,696,175)	(\$1,588,175)	(\$1,552,175)	(\$4,076,351)	(\$3,998,597)
Participaciones vendidas a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades Financieras	\$2,016,000	\$1,746,000	\$2,124,000	\$1,800,000	(\$670,175)	(\$382,175)	(\$1,516,175)	(\$1,696,175)	(\$1,588,175)	(\$1,552,175)	(\$4,076,351)	(\$3,998,597)
Variación en Efectivo	(\$1,065)	(\$3,301)	\$8,667	(\$4,428)	\$3,559	(\$6,427)	(\$5,222)	(\$3,387)	(\$6,579)	(\$2,273)	\$446,847	\$551,758
Efectivo al inicio	\$38,972	\$37,908	\$34,606	\$43,274	\$38,846	\$42,405	\$35,978	\$30,756	\$27,369	\$20,790	\$18,516	\$465,363
Efectivo al final	1% \$37,908	\$34,606	\$43,274	\$38,846	\$42,405	\$35,978	\$30,756	\$27,369	\$20,790	\$18,516	\$465,363	\$1,017,121

Mes	37	38	39	40	41	42	43
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)							
Utilidad Neta	\$402,389	\$402,255	\$397,621	\$399,489	\$401,859	\$1,129,749	(\$3,954)
Cambio en Cuentas por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en Ingresos Diferidos	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$161,760)	(\$174,701)	\$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Operación	\$240,629	\$240,495	\$235,861	\$237,729	\$240,099	\$955,048	(\$3,954)
Cambios en Inmuebles	\$2,400,135	\$2,337,699	\$2,418,367	\$2,418,416	\$2,418,416	\$1,381,311	\$0
Cambio en Otros Activos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Inversión	\$2,400,135	\$2,337,699	\$2,418,367	\$2,418,416	\$2,418,416	\$1,381,311	\$0
Cambio en Préstamo	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Participaciones vendidas a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$8,300,000)
Distribución de Utilidades	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$8,237,371)
Efectivo en Actividades Financieras	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$16,537,371)
Variación en Efectivo	\$2,640,764	\$2,578,194	\$2,654,228	\$2,656,144	\$2,658,514	\$2,336,359	(\$16,541,325)
Efectivo al inicio	\$1,017,121	\$3,657,885	\$6,236,080	\$8,890,307	\$11,546,452	\$14,204,966	\$16,541,325
Efectivo al final	1% \$3,657,885	\$6,236,080	\$8,890,307	\$11,546,452	\$14,204,966	\$16,541,325	(\$0)

