

# **MEMORIA DE LABORES 2019**

## **RICORP TITULARIZADORA**





## Contenido

---

|  |    |
|--|----|
| I. Junta Directiva.....  | 2  |
| II. Información General.....   | 3  |
| III. Administración y Personal .....   | 4  |
| IV. Mensaje del Presidente.....  | 5  |
| V. Informe de Gestión .....  | 10 |
| VI. Informe de Gobierno Corporativo.....                                     | 13 |
| VII. Informe de Gestión Financiera.....                                      | 18 |
| VIII. Informe de Auditor Externo sobre los sistemas de control interno ..... | 20 |
| IX. Informe del Auditor Externo y Estados Financieros.....                   | 21 |



## I. Junta Directiva

---

### Directores Período 2019-2022<sup>1</sup>

#### Propietarios:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Presidente:     | Rolando Arturo Duarte Schlageter           |
| Vicepresidente: | Javier Ernesto Simán Dada                  |
| 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: | Manuel Roberto Vieytez Valle     |
| Director: | Enrique Oñate Muyschondt         |
| Director: | José Miguel Carbonell Belismelis |
| Director: | Juan Alberto Valiente Álvarez    |
| Director: | Carlos Alberto Zaldívar Molina   |
| Director: | Guillermo Miguel Saca Silhy      |

---

<sup>1</sup> De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día trece de febrero de dos mil diecinueve por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve, en cuyo punto 5 se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del quince de febrero de dos mil diecinueve.

## II. Información General

---

|   |   |
|---|---|
| <b>Denominación Social:</b>   | Ricorp Titularizadora, S.A.   |
| <b>Número y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:</b> | TA—0001-2011, 13 de diciembre de 2011   |
| <b>Dirección de la oficina principal:</b>                             | Calle Alegría, Blvd. Santa Elena, Local 3B, Colonia Santa Elena, Edificio Interalia, nivel 3, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. |
| <b>Teléfono:</b>  | (503) 2133-3700   |
| <b>Correo Electrónico:</b>  | info@gruporicorp.com  |

### III. Administración y Personal

---

#### **Director Ejecutivo**

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña

#### **Gerente de Estructuración de Emisiones**

Lic. Julio Enrique Rivas Sandoval

#### **Analista Financiero**

Lic. Jorge Eduardo Saca Kuri

#### **Gerente de Administración y Operaciones**

Lic. Claudia Beatriz Guzmán Paiz

#### **Asistentes Contables**

Lic. Yesenia Gálvez de Meléndez

Lic. Jacqueline Rivera Echegoyén

Br. Jennifer Denisse Durán Vásquez

#### **Contador Senior**

Lic. Edis Alexander Callejas

#### **Gerente Legal**

Lic. Claudia Elizabeth Arteaga Montano

#### **Analistas Legales**

Lic. Ludina Adriana Navas Flores

Lic. Ana Carolina Carranza Láinez

#### **Encargado de la Unidad de Riesgo**

Ing. José Luis Hernández Mina

#### **Gerente de Negocios**

Lic. Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen

#### **Gestor de Proyectos Inmobiliarios**

Ing. Claudia María Magaña Álvarez

#### **Oficial de Cumplimiento**

Lic. Gustavo Quiñónez

#### **Asistente Administrativo**

Br. Edith Elizabeth Ramos García

#### **Auditor Interno**

Lic. Carlos Alexander Sánchez

Se hace constar que el licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga fungió como Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A. hasta julio del año 2019.

## IV. Mensaje del Presidente

---

Estimados Accionistas:

En nombre de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., presentamos a ustedes la Memoria de Labores correspondiente al año 2019.

Desde el punto de vista internacional, se observó un entorno económico desacelerado en el que se estima que el crecimiento del PIB mundial bajó al 2.6% en 2019 según estimaciones realizadas por el Banco Mundial, motivado principalmente por las altas tensiones financieras relacionadas al comercio entre Estados Unidos y China.

En cuanto al crecimiento de la economía salvadoreña, el Banco Central de Reserva estima que el PIB creció a una tasa de 2.7% durante el tercer trimestre del año 2019 y acumuló hasta dicho período una tasa de crecimiento promedio de 2.3%, la cual es inferior al registrado durante el mismo período del año previo. Los sectores con mayor aporte al dinamismo durante el tercer trimestre fueron: la construcción (12.5%) y el suministro de electricidad (11.8%), asimismo, se destaca la evolución del sector financiero con un 4.3%.

En este año 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. estructuró satisfactoriamente un Fondo de Titularización de Flujos y el tercer Fondo de Titularización de Inmuebles en el país y la región centroamericana, por lo que Ricorp Titularizadora continúa presentándose como el referente para el financiamiento de proyectos de construcción a través de la titularización y en dinamizadores del mercado bursátil y de la actividad económica de El Salvador.

El Fondo de Titularización de Flujos que se constituyó se denomina “Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno”, el cual destaca por tener 3 sociedades originadoras, las cuales cuentan con una gran trayectoria en el mercado de distribuidoras de El Salvador y forman parte del Grupo Zablah. Estas sociedades son: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V. (DISZASA), empresa vanguardista en el mercado de distribución de productos de consumo masivo local y centroamericano; Distribuidora Nacional, S.A. de C.V., (DISNA) incursionó con bastante éxito en el mercado de importación y distribución del país, y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V. (UDI), figura entre las primeras 10 empresas proveedores de mayor importancia en el canal de supermercados.

Como parte del plan estratégico para el financiamiento de los Originadores, estos llevaron a cabo la Titularización de los Flujos provenientes de las ventas de productos realizadas a distintos proveedores por el monto de hasta USD\$25 millones, la cual se encuentra respaldada por el patrimonio del Fondo de Titularización.



Asimismo, se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuyo originador es DEICE, S.A. de C.V., empresa del Grupo Agrisal, sociedad que ha incursionado con mucho éxito en el mercado inmobiliario de El Salvador y en la región centroamericana.

Dicho Fondo se creó con el fin de desarrollar el proyecto de construcción denominado Plaza Mundo Apopa, un centro comercial moderno y sostenible, de múltiples niveles, ubicado estratégicamente sobre la Carretera Troncal del Norte en el municipio de Apopa.

La autorización del Asiento Registral de la emisión por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero se obtuvo en sesión CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019; la emisión se encuentra asentada bajo el número EM-0009-2019 de fecha 10 de octubre de 2019 en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Esta cuenta con una clasificación de riesgo de Nivel Dos, otorgada por SCRiesgo, que corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.



Con respecto al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno, en el año 2019 se finalizó la etapa de construcción del Condominio Sole Blú Torre Uno y se inició el proceso de ventas de los apartamentos del inmueble. Este cuenta con 52 apartamentos distribuidos en una torre de 11 niveles con acabados de calidad. El proyecto ha sido muy exitoso, pues a la fecha se cuenta con 30 apartamentos ya escriturados.



De esta forma, Ricorp Titularizadora ha liderado las operaciones de financiamiento de proyectos de construcción a través de la Titularización de Inmuebles, estructurando vehículos de propósito especial y brindando opciones bursátiles por medio de la innovación financiera. Desde el punto de vista económico, los Fondos de Titularización de Inmuebles vienen a contribuir al desarrollo del país, ya que generan impactos positivos en el crecimiento del sector construcción y en el empleo.

Con las dos emisiones del año 2019, Ricorp Titularizadora administra 13 Fondos de Titularización, de los cuales 3 son Fondos de Titularización de Inmuebles y el restante son Fondos de Titularización de Flujos Financieros. De cada uno de estos, se lleva el control sobre las diferentes cláusulas contractuales, así como de los aspectos regulatorios y contables requeridos en las diferentes disposiciones legales y normativas, de tal forma que para 2019 todos los Fondos de

Titularización cumplieron con sus obligaciones para con los Inversionistas, Originadores, la Superintendencia del Sistema Financiero y los Auditores Externos.

Es importante mencionar que, durante 2019, Ricorp Titularizadora ha continuado fortaleciendo su estructura organizativa, donde se han incorporado un total de seis personas: dos en el área contable, una en el área legal, una en el área de estructuraciones y análisis financiero, una encargada de la gestión de proyectos inmobiliarios, y una en recepción. Con esto, la Titularizadora actualmente cuenta con más de 15 personas de alta calidad profesional. Bienvenidos a los nuevos miembros de esta gran familia.



En razón de lo anterior, la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora acordó la adquisición de nuevas oficinas, con el fin de ofrecer un espacio de trabajo en el cual sea posible construir soluciones financieras con todos nuestros clientes. Las oficinas están ubicadas en el Edificio Interlalia, en el Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Colonia Santa Elena, Antiguo Cuscatlán.



De la mano con lo anterior, este año se lanzó un nuevo modelo de negocios en virtud del cual se presenta a Ricorp Titularizadora como una empresa de servicios, enfocada en el cliente, que se posicionará como el referente en el mercado bursátil salvadoreño. En este sentido, en el mes de septiembre se realizó el evento de inauguración de las nuevas oficinas y se presentó el nuevo modelo de negocios y la nueva imagen corporativa de la entidad a todos nuestros clientes, inversionistas, miembros del mercado bursátil y Junta Directiva.

Asimismo, la Junta Directiva reconoce la labor realizada por el licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga al frente de Ricorp Titularizadora, por su entrega, compromiso y excelente labor durante los siete años que fungió como Director Ejecutivo. Fue un verdadero honor haber compartido y trabajado con un profesional de distinguida trayectoria y con una persona con calidad humana que convirtió a esta entidad en una institución sobresaliente en el mercado bursátil y conformó el equipo de trabajo como una gran familia. Además, se hace un reconocimiento al liderazgo del licenciado Bonilla, con quien Ricorp Titularizadora se posicionó en el mercado bursátil salvadoreño e innovó creando los primeros dos Fondos de Titularización de Inmuebles en El Salvador. ¡Muchas Gracias por formar parte de nuestro equipo!

De igual forma, nos complace informar que la Junta Directiva nombró al licenciado Remo José Bardi Ocaña como Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora a partir de julio 2019. Estamos seguros que bajo el liderazgo del licenciado Remo Bardi, la Sociedad seguirá en el camino del crecimiento y sostenibilidad.

Además, la Junta Directiva reconoce el compromiso, esfuerzo y la excelente labor realizada por el ingeniero Manuel Roberto Vieytez y el ingeniero Enrique Oñate, quienes son miembros del Comité de Construcción. La experiencia y dedicación de nuestros Directores en este Comité ha sido crucial para dar seguimiento a las actividades de construcción, supervisión operatividad y comercialización, así como para proponer controles internos en cada uno de los inmuebles.

En cuanto a la implementación de estándares de Gobierno Corporativo y Gestión Integral del Riesgo, la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, la administración y el personal han llevado a cabo diversas acciones requeridas en los manuales y políticas correspondientes, así como la celebración de sesiones de los diversos Comités, destacándose el trabajo que ha venido realizando el Comité de Construcción en el seguimiento de los proyectos de construcción de los Fondos de Titularización de Inmuebles, todo ello con la finalidad de dar cumplimiento con el marco legal y normativo vigente.

Sobre la gestión y administración de riesgos, se han llevado a cabo las actividades de identificación, evaluación, medición y mitigación de los diversos tipos de riesgos, que incluyen el riesgo operativo, legal, de crédito, de liquidez y el riesgo de lavado de dinero, entre otros, de los cuales la Junta Directiva da seguimiento periódico. En relación con las actividades de prevención de lavado de dinero, la Oficialía de Cumplimiento de Ricorp Titularizadora, mantiene una gestión constante para la adopción de políticas, reglas y mecanismos de conducta, capacitaciones, ejecución de programas, normas, procedimientos y controles internos para prevenir las actividades relacionadas con el delito de lavado de dinero y de activos, y financiamiento al terrorismo.



Además, como parte de las facultades legales de supervisión concedidas a la Superintendencia del Sistema Financiero, los Fondos de Titularización, los proyectos de construcción y la misma sociedad Titularizadora han sido sujetos de inspecciones y auditorías realizadas por personal delegado por dicha Superintendencia, las cuales han sido superadas satisfactoriamente gracias a los altos estándares de cumplimiento y gestión administrativa.

Durante el año 2019, Ricorp Titularizadora, S.A., ha logrado resultados operativos positivos alcanzando un nivel de ingresos de operación de US\$1,357,226.87, ingresos financieros por US\$91,108.21, totalizando ingresos por US\$1,448,335.08, de los cuales al deducir los gastos de operación y gastos financieros se generó una utilidad antes de intereses e impuestos de US\$624,727.89 y una utilidad después de intereses, impuestos y reserva legal de US\$403,477.39, la mayor en sus ocho años de operación.

Con lo realizado hasta ahora, se han establecido las bases para facilitar los negocios futuros de la empresa y por lo tanto elevar sus resultados en los años venideros. En nombre de la Junta

Directiva, deseo brindar un reconocimiento especial a la administración y al equipo de trabajo por los resultados obtenidos en el año.

Señores accionistas, esperamos que los resultados de esta gestión sean de su complacencia, por lo que les solicitamos aprobar la memoria de labores del año 2019, así como los Balances y Estados de Resultados que serán presentados por el Auditor Externo. Finalmente les solicitamos la aprobación de la gestión administrativa y operativa que ha realizado la Junta Directiva y la Administración durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

LIC. ROLANDO DUARTE S.  
DIRECTOR PRESIDENTE

## V. Informe de Gestión

---

Durante el año 2019, la gestión se enfocó en:

- Actividades de Titularización
- Posicionamiento en el mercado
- Adquisición de nuevas oficinas

### Actividades de Titularización

En el año 2019, Ricorp Titularizadora constituyó el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno (FTRTSD01), el cual sirvió como vehículo financiero para incorporar a un sector de la economía salvadoreña en el mercado bursátil, el rubro de las “Sociedades Distribuidoras”.

Los originadores de dicho Fondo fueron tres sociedades distribuidoras salvadoreñas: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V., y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V., cada una de estas entidades han incursionado en el mercado de distribución de productos de consumo masivo en El Salvador y la región centroamericana. La emisión de Valores de Titularización se hizo por un monto de hasta por US\$25,000,000.00 y está respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros mensuales de cada uno de los Originadores de una porción de los primeros flujos financieros futuros provenientes de los pagos recibidos por las ventas realizadas a supermercados.

Asimismo, Ricorp Titularizadora constituyó e integró el tercer Fondo de Titularización de Inmuebles en el país y el primero para el desarrollo de un centro comercial en el país, denominado Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA), el cual se constituyó e integró en el mes de septiembre del año 2019.

El originador del FTIRTPMA, DEICE, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando espacios corporativos y comerciales. Además, ha implementado el exitoso modelo de negocios de “Complejos de Uso Mixto”, e inició su incursión al rubro con la construcción de World Trade Center San Salvador en 1999.



En la actualidad, cuenta con proyectos que son íconos de arquitectura como: Torre Futura, Plaza Futura, Torre Quattro y Centro Comercial Plaza Mundo Soyapango.

En el año 2019, inició un nuevo proyecto inmobiliario denominado “Plaza Mundo Apopa”. Como parte del plan estratégico para el financiamiento de dicho proyecto, DEICE, S.A. de C.V., llevó a cabo una Titularización de Inmuebles por el monto de hasta US\$25,000,000.00 respaldada por el patrimonio de dicho Fondo de Titularización.

Asimismo, dentro de la administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno (FTIRTBLÚ UNO), se han realizado actividades de comercialización con el fin de vender los 52 apartamentos que conforman el Condominio Sole Blú Torre Uno. El proyecto ha sido exitoso, por lo que a la fecha cuenta con 30 apartamentos ya escriturados.

### Posicionamiento en el Mercado

Ricorp Titularizadora, con el fin de lograr un mejor posicionamiento en el mercado bursátil salvadoreño, implementó un nuevo modelo de negocios en el mes de noviembre de 2019 y presentó su nueva imagen corporativa en el mes de septiembre de dicho año.



El **modelo de negocios** a implementar tiene como propósito presentar a Ricorp como un referente en el mercado bursátil salvadoreño y como una entidad financiera enfocada en ofrecer un servicio de calidad a los clientes mediante la consolidación de un equipo comercial ampliado.

En el mismo sentido, el cambio de imagen representa una nueva etapa corporativa para Ricorp Titularizadora.

### Nuevas Oficinas

En el año 2019, con el fin de fortalecer la estructura organizativa de Ricorp Titularizadora y ofrecer mejores espacios de trabajo para los empleados y clientes de la empresa, la Junta Directiva acordó trasladar las oficinas de la Sociedad al Edificio Interlialia, ubicado en el Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, en la Colonia Santa Elena.



Las nuevas oficinas se inauguraron el día jueves 26 de septiembre del año 2019. El evento contó con la presencia de medios de comunicación, en virtud de lo cual se presentó un reportaje del evento en Telecorporación Salvadoreña (TCS). Asimismo, se invitó a los miembros de las entidades que forman parte del mercado bursátil de El Salvador, como la Bolsa de Valores, Casas Corredoras de Bolsa, la Superintendencia del Sistema Financiero, así también potenciales inversionistas, nuestros clientes y originadores de los Fondos de Titularización que administra la Titularizadora, y todo el personal y miembros de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, a departir un brindis y a conocer las nuevas instalaciones.

Las nuevas oficinas de Ricorp Titularizadora reflejan el nivel de profesionalismo, trabajo en equipo y compromiso que tienen todos sus miembros, con quienes busca posicionar a dicha empresa como

un referente de las buenas prácticas en el mercado bursátil de El Salvador, que son el resultado de la exitosa trayectoria de la empresa a lo largo de los años y desde su constitución.



### **Reconocimiento al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga**

El equipo de Ricorp Titularizadora expresa su reconocimiento y gratitud hacia la excelente labor realizada por el licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga durante los 7 años que lideró esta institución; quien sin duda alguna constituyó un pilar fundamental para el posicionamiento y el crecimiento de Ricorp Titularizadora.



Se le agradece su calidad humana y su ética visión empresarial, la cual perfiló el trabajo de Ricorp Titularizadora y ahora forma parte integral del modelo de negocios de la entidad. ¡Muchas gracias por formar parte de nuestro equipo!

## VI. Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2019 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A. son los siguientes:

- Se informa la Estructura de la Propiedad Accionaria de Ricorp Titularizadora:

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

- La Junta General Ordinaria de Accionistas sesionó una vez durante el año, el día 13 de febrero de 2019, y contó con un quórum de participación del 100%. Cabe mencionar que no hubo Junta General Extraordinaria de acciones en el año 2019.
- Se procedió a la elección de la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un período de tres años que vencerá el próximo 15 de febrero de 2022, en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno / dos mil diecinueve celebrada el día 13 de febrero de 2019. Por lo anterior, a la fecha, la nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.), es la siguiente:

| Director                                   | Cargo          | Asiento R.P.B. |
|--|----------------|----------------|
| Rolando Arturo Duarte Schlageter           | Presidente     | AD-0382-2019   |
| Javier Ernesto Simán Dada                  | Vicepresidente | AD-0379-2019   |
| 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 Muyshondt                    | Suplente       | AD-0378-2019   |
| Miguel Ángel Simán Dada                    | Suplente       | AD-0272-2019   |
| Manuel Roberto Vieytez Valle               | Suplente       | AD-0373-2019   |
| Carlos Zaldívar                            | Suplente       | AD-0998-2019   |
| Guillermo Miguel Saca Silhy                | Suplente       | AD-0459-2019   |

- 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 a lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.
- La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2019, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 16 sesiones de Junta Directiva, las cuales se celebraron en las fechas siguientes:

| Junta Directiva | Fecha      |
|-----------------|------------|
| JD-01/2019      | 17/01/2019 |
| JD-02/2019      | 13/02/2019 |
| JD-03/2019      | 20/02/2019 |
| JD-04/2019      | 22/02/2019 |
| JD-05/2019      | 14/03/2019 |
| JD-06/2019      | 11/04/2019 |
| JD-07/2019      | 30/05/2019 |
| JD-08/2019      | 13/06/2019 |
| JD-09/2019      | 26/06/2019 |
| JD-10/2019      | 18/07/2019 |
| JD-11/2019      | 22/08/2019 |
| JD-12/2019      | 11/09/2019 |
| JD-13/2019      | 19/09/2019 |
| JD-14/2019      | 17/10/2019 |
| JD-15/2019      | 14/11/2019 |
| JD-16/2019      | 13/12/2019 |

- En el año 2019, 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, el Gerente de Estructuración de Emisiones participó en una capacitación sobre los Bonos Verdes ofrecida por la Fundación Bursátil de El Salvador. Por su parte, cada uno de los asistentes a las capacitaciones hicieron del conocimiento del 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.

- En el año 2019, hubo cambios en los miembros de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A., que a la fecha está integrada por:

| Miembros de Alta Gerencia                                 | Cargo                                   |
|---|---|
| Claudia Beatriz Guzmán Paiz <sup>2</sup>                  | Gerente de Administración y Operaciones |
| Claudia Elizabeth Arteaga Montano                         | Gerente Legal                           |
| Julio Enrique Rivas Sandoval                              | Gerente de Estructuración de Emisiones  |
| Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen <sup>3</sup> | Gerente de Negocios                     |
| Remo José Bardi Ocaña <sup>4</sup>                        | Director Ejecutivo                      |

- 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 miembros del Comité de Auditoría, a la fecha, son:

| Miembros en Comité                 | Cargo                              |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Remo José Bardi Ocaña <sup>5</sup> | Director Ejecutivo, quién preside. |
| Enrique Oñate Muyschondt           | Director de la sociedad            |
| Juan Alberto Valiente Álvarez      | Director de la sociedad            |

- En el mes de diciembre, y con el fin de darle cumplimiento a la NRP-17, se actualizó el **Comité de Riesgos** que a la fecha está integrado por:

| Miembros en Comité                 | Cargo en Comité             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Guillermo Miguel Saca Silhy        | Presidente                  |
| Remo José Bardi Ocaña <sup>6</sup> | Director Ejecutivo          |
| José Luis Hernández Mina           | Encargado Unidad de Riesgos |

<sup>2</sup> El nombramiento de la Gerente de Administración y Operaciones se realizó en Junta Directiva celebrada el día 26 de junio de 2019, y se inscribió en el registro de comercio el día 19 de julio de 2019.

<sup>3</sup> El nombramiento del Gerente de Negocios se realizó en Junta Directiva celebrada el día 26 de junio de 2019, y se inscribió en el registro de comercio el día 19 de julio de 2019.

<sup>4</sup> El nombramiento del Director Ejecutivo se realizó en Junta Directiva celebrada el día 26 de junio de 2019 y se inscribió en el registro de comercio el día 19 de julio de 2019.

<sup>5</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.

<sup>6</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.

- El Comité de Riesgos, como parte de sus funciones principales, vela porque la entidad cuente con la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales, y recursos para la Gestión Integral de Riesgos, propone los límites de exposición a los distintos tipos de riesgo identificados e informa a la Junta Directiva sobre los riesgos asumidos, la ejecución de las políticas aprobadas y sobre los resultados de los informes de la Unidad de Riesgo. Con respecto a los temas corporativos, en este año, el Comité conoció del Informe Trimestral de Riesgos y elaboró un análisis de riesgo en los Fondos de Titularización que la Titularizadora administra, el cual incluye la descripción de las metodologías utilizadas para cada tipo de riesgo. En el año 2019, el Comité de Riesgos sesionó trimestralmente.
- En cumplimiento con la NRP-17, Ricorp Titularizadora actualizó las Políticas de Gobierno Corporativo, donde modificó la política de autoevaluación de Junta Directiva e incluyó nuevas funciones para la Junta Directiva. De igual forma, reestructuró el Comité de Riesgos y el de Prevención de Lavado de Dinero y Activos para que sean conformes con dicha norma. Además, se modificaron sus funciones y responsabilidades, y se modificó el Comité de Construcción para garantizar una gestión efectiva de los proyectos inmobiliarios que forman parte de los Fondos de Titularización de Inmuebles que se administran. Cabe mencionar que no hubo modificaciones en las Políticas de Ética y Conducta.

En virtud de dicha actualización, el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos se conforma por:

| Miembros en Comité                          | Cargo                   |
|---|-------------------------|
| Remo José Bardi Ocaña <sup>7</sup>          | Director Ejecutivo      |
| Gustavo Quiñónez                            | Oficial de Cumplimiento |
| José Carlos Bonilla Larreynaga <sup>8</sup> | Director de la sociedad |
| Enrique Oñate Muyschondt                    | Director de la sociedad |

Asimismo, el Comité de Construcción está integrado por:

|                      | Integrantes en Comité             | Cargo en Comité                        |
|----------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Miembros</b>      | Remo José Bardi Ocaña             | Director Ejecutivo, quién preside.     |
|                      | Manuel Roberto Vieytez            | Director de la sociedad                |
|                      | Enrique Oñate                     | Director de la sociedad                |
| <b>Participantes</b> | Julio Enrique Rivas Sandoval      | Gerente de Estructuración de Emisiones |
|                      | Claudia Elizabeth Arteaga Montano | Gerente Legal                          |
|                      | Claudia María Magaña Álvarez      | Gestor de Proyectos Inmobiliarios      |

- En el año 2019, Ricorp Titularizadora ha cumplido con las Políticas de Gestión y Control de Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Relacionadas. Asimismo, cumple con todos los

<sup>7</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.

<sup>8</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.

estándares de gobierno corporativo establecidos en la Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, según lo exige el artículo 29 literal o) de dicha norma.

- Los principales Hechos Relevantes de Ricorp Titularizadora en este período fueron: (1) El cambio de Junta Directiva, (2) El cambio de oficinas principales, y (3) El nombramiento de un nuevo Director Ejecutivo.
- 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 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 2019 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.

## VII. Informe de Gestión Financiera

---

### ▪ **Balance General:**

Al 31 de diciembre de 2019, los activos de la Titularizadora percibieron un crecimiento de 12.3%, pasando de US\$1,989 mil a US\$2,234 mil. Los activos corrientes ascienden a US\$2,133 mil y representan el 95.5% de los activos totales. La composición de los mismos se detalla a continuación:

- Las inversiones financieras conforman el 72.8%, alcanzando los US\$1,552 mil.
- Los bancos e intermediarios financieros no Bancarios alcanzan los US\$436 mil y componen el 20.4% del activo corriente.
- Los gastos pagados por anticipado representan el 3.7% de los activos corrientes.
- El 1.6% de los activos corrientes lo conforman los impuestos a favor de pago a cuenta y retenciones.
- El 1.5% restante está compuesto por Efectivo y sus Equivalentes, Cuentas y Documentos por Cobrar y Rendimientos por Cobrar.

El activo no corriente está compuesto por muebles que ascienden a US\$65 mil, mejoras en propiedad, planta y equipo que equivalen a US\$31 mil y activos intangibles que alcanzan los US\$4 mil.

Los pasivos representan el 9.3% de los activos totales totalizando US\$207 mil. Dentro del pasivo, las cuentas por pagar alcanzan los \$32 mil representando el 15.7% del pasivo total y los impuestos por pagar totalizan los US\$175 mil representando el 84.3% de los pasivos totales.

El patrimonio representa el 90.7% de los activos al cierre de 2019, percibió un crecimiento de 11.2% respecto a 2018 pasando de US\$1,823 mil a US\$2,027 mil. El capital social se mantuvo en US\$1,200 mil, la reserva legal cerró en US\$145 mil, los resultados acumulados totalizan US\$272 mil. Los resultados del presente ejercicio percibieron un crecimiento de 32.6% equivalente a US\$99 mil pasando de US\$304 mil y US\$403mil.

### ▪ **Estado de Resultados:**

Los ingresos de operación crecieron 42.8% o US\$407 mil, pasando de US\$950 mil en 2018 a US\$1,357 mil en 2019.

Los gastos operativos percibieron un incremento de 42.8% pasando de US\$576 mil a US\$823 mil durante el ejercicio. Esto resulta en una utilidad operativa igual a US\$533 mil, percibiendo un incremento de 42.7% respecto a 2018.

Se obtuvieron ingresos financieros por US\$91 mil. Por otro lado, los gastos financieros alcanzaron los US\$4.9 mil, logrando una disminución respecto a los US\$5.9 mil en 2018. La utilidad antes de impuestos muestra un crecimiento de 31.8% equivalente a US\$151 mil, pasando de US\$473 mil a US\$624 mil.

La utilidad neta de impuestos y reserva legal alcanzó los US\$403 mil lo cual representa un aumento de 32.6% respecto a 2018. Con estos resultados se alcanza un retorno sobre los activos de 18.1% (15.3% en 2018) y un retorno sobre el patrimonio inicial igual a 22.1% (18.9% en 2017).

## VIII. Informe de Auditor Externo sobre los sistemas de control interno



**Señores Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, S.A.**

Estimados Señores:

Hemos efectuado la auditoria de los Estados Financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, y hemos emitido nuestra Opinión con fecha 30 de Enero del 2020.

Nuestra responsabilidad fue expresar una Opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoria. Efectuamos nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores u omisiones importantes, debido ya sea fraude o error.

Una auditoria incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores u omisiones importantes en los estados financieros, debido a que sea fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos se considero el Control Interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del Control Interno de la entidad. Una auditoria también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de conformidad con las prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores u omisiones importantes, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones que sean razonables en las circunstancias. Los objetivos de una estructura de Control Interno son proporcionar a la administración una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los Activos están protegido contra uso o disposiciones no autorizadas, que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con la aprobación de la administración y estén debidamente registradas para permitir la preparación de los Estados Financieros, sustancialmente de acuerdo con las practicas contables aprobadas por la Superintendencia de Valores de El Salvador.



Debido a las limitantes inherentes a cualquier estructura de Control Interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Así mismo, cualquier evaluación futura de dicha estructura puede volverse inadecuada, debido a cambios en las condiciones o bien porque la efectividad en el diseño o el grado de cumplimiento de los procedimientos pueda deteriorarse.

En nuestra auditoria los asuntos importantes de la estructura de Control Interno se clasificaron en los siguientes rubros:

- Disponibilidades
- Inversiones financieras.
- Ingresos de operación.
- Gastos de operación.
- Fondos de Titularización

Para los rubros antes mencionados he obtenido una comprensión general de las políticas y procedimientos relevantes de la estructura de Control Interno, y si han sido puestos en práctica, evalué el Riesgo de Control y observe que los controles probados fueron efectivos.

Mi consideración de la estructura del Control Interno no necesariamente revela todos los aspectos que podrían ser reportados a la administración de la entidad, relacionados con deficiencias en el diseño, implementación y operación de la estructura del Control Interno. Sin embargo, mis pruebas no identificaron condiciones negativas.

Este informe es para uso de Ricorp Titularizadora, S.A. y de la Superintendencia de Valores de El Salvador, hoy Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, y no puede ser usado para ningún otro propósito sin mi autorización.

Muy Cordialmente,

San Salvador 30 de enero de 2020

  
Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas.  
Auditor Externo – Inscripción. No. 113



## **IX. Informe del Auditor Externo y Estados Financieros**

---



**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**CONTENIDO**

|                                     | <b>ANEXO</b> |
|-------------------------------------|--------------|
| 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.**,

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de Auditoría obtenida a la fecha de mi informe de Auditoría. Sin embargo ni la Administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

#### Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la Información Financiera de la Sociedad.

#### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria 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.)**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

|   | Notas | 2019                     | 2018                     |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Activo</b>   |       |                          |                          |
| <b>Activo Corriente</b>                                 |       |                          |                          |
| Efectivo y sus Equivalentes                             | 6     | \$ 250.00                | \$ 250.00                |
| Bancos e Intermediarios 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             | \$ 11,803.80             |
| 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             |
|   |       | <u>\$ 2,133,301.53</u>   | <u>\$ 1,958,489.44</u>   |
| <b>Activo No Corriente</b>                              |       |                          |                          |
| Muebles   | 9     | \$ 65,657.99             | \$ 22,755.71             |
| Mejoras en Propiedad Planta y Equipo                    | 9     | \$ 31,041.04             | -                        |
| Activos Intangibles                                     | 11    | \$ 4,676.67              | \$ 8,478.84              |
|   |       | <u>\$ 101,375.70</u>     | <u>\$ 31,234.55</u>      |
| <b>Total Activo</b>                                     |       | <u>\$ 2,234,677.23</u>   | <u>\$ 1,989,723.99</u>   |
| <b>Pasivo</b>   |       |                          |                          |
| <b>Pasivo Corriente</b>                                 |       |                          |                          |
| Cuentas por Pagar                                       | 12    | \$ 32,592.77             | \$ 34,101.10             |
| Impuestos por Pagar                                     | 13    | \$ 174,795.59            | \$ 131,668.26            |
| <b>Total Pasivo</b>                                     |       | <u>\$ 207,388.36</u>     | <u>\$ 165,769.36</u>     |
| <b>Patrimonio</b>                                       |       |                          |                          |
| <b>Capital</b>  |       |                          |                          |
| Capital Social  | 16    | \$ 1,200,000.00          | \$ 1,200,000.00          |
| <b>Reservas de Capital</b>                              |       |                          |                          |
| Reservas de Capital                                     |       | \$ 145,819.69            | \$ 102,418.02            |
| <b>Revaluaciones</b>                                    |       |                          |                          |
| Revaluaciones de Inversiones                            |       | \$ 5,905.25              | \$ (549.93)              |
| <b>Resultados</b>                                       |       |                          |                          |
| Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores          | 17    | \$ 272,086.54            | \$ 217,983.37            |
| Resultados del presente periodo                         |       | \$ 403,477.39            | \$ 304,103.17            |
|   |       | <u>\$ 675,563.93</u>     | <u>\$ 522,086.54</u>     |
| <b>Total Patrimonio</b>                                 |       | <u>\$ 2,027,288.87</u>   | <u>\$ 1,823,954.63</u>   |
| <b>Total Pasivo Patrimonio</b>                          |       | <u>\$ 2,234,677.23</u>   | <u>\$ 1,989,723.99</u>   |
| <b>Contingentes de compromisos y de control propias</b> |       |                          |                          |
| <b>Cuentas contingentes de compromiso deudoras</b>      |       |                          |                          |
| Garantías otorgadas                                     |       | \$ 129,323.30            | \$ -                     |
| Otras contingencias y compromisos                       |       | \$ 175,330,371.47        | \$ 160,131,892.67        |
| <b>Total</b>  |       | <u>\$ 175,459,694.77</u> | <u>\$ 160,131,892.67</u> |
| <b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>  |       |                          |                          |
| <b>Cuentas contingentes y de compromisos</b>            |       |                          |                          |
| Responsabilidad por garantías otorgadas                 |       | \$ 129,323.30            | \$ -                     |
| Responsabilidad por otras contingencias y compromisos   |       | \$ 175,330,371.47        | \$ 160,131,892.67        |
| <b>Total</b>  |       | <u>\$ 175,459,694.77</u> | <u>\$ 160,131,892.67</u> |

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Estados de Resultados**  
**Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

|   | <b>Notas</b> | <b>2019</b>                 | <b>2018</b>                 |
|---|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Ingresos</b>   |              |                             |                             |
| <b>Ingresos de Explotación</b>  |              |                             |                             |
| Ingresos por Titularización de Activos  |              | \$ 1,354,705.25             | \$ 949,588.51               |
| Ingresos Diversos   |              | \$ 2,521.62                 | \$ 875.00                   |
|   |              | <u>\$ 1,357,226.87</u>      | <u>\$ 950,463.51</u>        |
| <b>Egresos</b>  |              |                             |                             |
| <b>Costos de Explotación</b>  |              |                             |                             |
| Gastos de Operación por Titularización de Activos                                 |              | \$ 89,643.85                | \$ 56,295.05                |
| Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización |              | \$ 699,190.39               | \$ 502,832.34               |
| Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes      |              | \$ 34,772.95                | \$ 17,583.64                |
|   |              | <u>\$ 823,607.19</u>        | <u>\$ 576,711.03</u>        |
| <b>Resultado de Operación</b>   |              | <u><b>\$ 533,619.68</b></u> | <u><b>\$ 373,752.48</b></u> |
| <b>Ingresos Financieros</b>   |              |                             |                             |
| Ingresos por Inversiones Financieras  |              | \$ 91,108.21                | \$ 100,138.91               |
| <b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>                                    |              | <u><b>\$ 624,727.89</b></u> | <u><b>\$ 473,891.39</b></u> |
| <b>Impuesto sobre la Renta</b>  |              |                             |                             |
| Impuesto sobre la Renta   |              | \$ 173,144.75               | \$ 131,118.10               |
| <b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>                                    |              | <u><b>\$ 451,583.14</b></u> | <u><b>\$ 342,773.29</b></u> |
| <b>Gastos Financieros</b>   |              |                             |                             |
| Gastos de operación por Inversiones propias                                       |              | \$ 4,943.54                 | \$ 5,932.53                 |
| <b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>                                 |              | <u><b>\$ 446,639.60</b></u> | <u><b>\$ 336,840.76</b></u> |
| <b>Ingresos Extraordinarios</b>   |              |                             |                             |
| Ingresos Extraordinarios  |              | \$ 293.75                   | \$ 21.00                    |
| <b>Gastos Extraordinarios</b>   |              |                             |                             |
| Gastos Extraordinarios  |              | \$ 54.29                    | \$ -                        |
| <b>Utilidad Neta</b>  |              | <u><b>\$ 446,879.06</b></u> | <u><b>\$ 336,861.76</b></u> |
| <b>Utilidades retenidas al principio del año</b>                                  |              | \$ 522,086.54               | \$ 342,983.37               |
| <b>Dividendos decretados</b>  |              | \$ 250,000.00               | \$ 125,000.00               |
| <b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>                             |              | \$ 272,086.54               | \$ 217,983.37               |
| <b>Utilidad por acción</b>  |              |                             |                             |
| Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos                          |              | \$ 0.520607                 | \$ 0.394909                 |
| Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias                        |              | \$ 0.372200                 | \$ 0.280701                 |
| Utilidad después de partidas extraordinarias                                      |              | \$ 0.372399                 | \$ 0.280718                 |
| N° de acciones comunes en circulación   | <b>16</b>    | 1,200,000                   | 1,200,000                   |
| Valor nominal por acción  | <b>16</b>    | \$ 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  | Capital         | Capital Adicional | Reservas      | Revaluaciones | Resultado Acumulado | Resultado del Periodo | Total           |
|--|-----------------|-------------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b>             | \$ 1,200,000.00 | \$ -              | \$ 69,659.43  | \$ 319.38     | \$ 134,615.76       | \$ 208,367.61         | \$ 1,612,962.18 |
| Traslado de resultados acumulados al 31/12/2017      | -               | -                 | -             | -             | \$ 208,367.61       | \$ (208,367.61)       | \$ -            |
| Decreto de dividendos 06/11/2018                     | -               | -                 | -             | -             | \$ (125,000.00)     | -                     | \$ (125,000.00) |
| Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018 | -               | -                 | -             | \$ (869.31)   | -                   | -                     | \$ (869.31)     |
| Reserva Legal al 31/12/2018                          | -               | -                 | \$ 32,758.59  | -             | -                   | -                     | \$ 32,758.59    |
| Resultado del Ejercicio al 31/12/2018                | -               | -                 | -             | -             | -                   | \$ 304,103.17         | \$ 304,103.17   |
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2018</b>             | \$ 1,200,000.00 | \$ -              | \$ 102,418.02 | \$ (549.93)   | \$ 217,983.37       | \$ 304,103.17         | \$ 1,823,954.63 |
| Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018      | -               | -                 | -             | -             | \$ 304,103.17       | \$ (304,103.17)       | \$ -            |
| Decreto de dividendos 13/02/2019                     | -               | -                 | -             | -             | \$ (250,000.00)     | -                     | \$ (250,000.00) |
| Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019 | -               | -                 | -             | \$ 6,455.18   | -                   | -                     | \$ 6,455.18     |
| Reserva Legal al 31/12/2019                          | -               | -                 | \$ 43,401.67  | -             | -                   | -                     | \$ 43,401.67    |
| Resultado del Ejercicio al 31/12/2019                | -               | -                 | -             | -             | -                   | \$ 403,477.39         | \$ 403,477.39   |
| <b>Saldos al 31 de Diciembre de 2019</b>             | \$ 1,200,000.00 | \$ -              | \$ 145,819.69 | \$ 5,905.25   | \$ 272,086.54       | \$ 403,477.39         | \$ 2,027,288.87 |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

|  | Notas    | 2019                   | 2018                   |
|--|----------|------------------------|------------------------|
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>  |          |                        |                        |
| 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.  |          | \$ 293.75              | \$ 21.00               |
| <b>MENOS:</b>  |          |                        |                        |
| Pagos por compra de inversión propia.  |          | \$ (4,943.54)          | \$ (5,932.53)          |
| Pagos por costos de servicios.   |          | \$ (89,643.85)         | \$ (56,295.05)         |
| Pago de remuneraciones y beneficios sociales.  |          | \$ (483,371.69)        | \$ (349,099.15)        |
| Pago de proveedores.   |          | \$ (189,594.10)        | \$ (120,881.72)        |
| Pago de impuestos y contribuciones.  |          | \$ (147,831.87)        | \$ (109,273.31)        |
| Otros pagos relativos a operación.   |          | \$ (405.60)            | \$ -                   |
| <b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>   |          | <b>\$ 522,388.18</b>   | <b>\$ 444,478.86</b>   |
| <b>PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>   |          |                        |                        |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>  |          |                        |                        |
| Entradas por venta de inversiones financieras.   |          | \$ 47,687.25           | \$ -                   |
| <b>MENOS:</b>  |          |                        |                        |
| Pagos por compra de inversiones Financieras  |          | \$ -                   | \$ (302,994.30)        |
| Pagos por compra de inmuebles y equipo.  |          | \$ (102,127.64)        | \$ (17,769.17)         |
| Otros egresos relativos a inversión.   |          | \$ (2,435.15)          | \$ (9,403.86)          |
| <b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>   |          | <b>\$ (56,875.54)</b>  | <b>\$ (330,167.33)</b> |
| <b>PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>   |          |                        |                        |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>   |          |                        |                        |
| <b>MENOS:</b>  |          |                        |                        |
| Pago de dividendos y otras distribuciones.   |          | \$ (250,000.00)        | \$ (125,000.00)        |
| <b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>   |          | <b>\$ (250,000.00)</b> | <b>\$ (125,000.00)</b> |
| <b>PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>  |          |                        |                        |
| <b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>   |          | <b>\$ 215,512.64</b>   | <b>\$ (10,688.47)</b>  |
| <b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>  |          | <b>\$ 220,684.56</b>   | <b>\$ 231,373.03</b>   |
| <b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>  | <b>6</b> | <b>\$ 436,197.20</b>   | <b>\$ 220,684.56</b>   |
| <b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |          |                        |                        |
| RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.  |          | \$ 446,879.06          | \$ 336,861.76          |
| <b>MAS:</b>  |          |                        |                        |
| Ajuste al resultado del ejercicio:   |          |                        |                        |
| Depreciación y amortización del período.   |          | \$ 34,421.64           | \$ 17,583.64           |
| Revaluación de Inversiones   |          | \$ 5,905.25            | \$ (549.93)            |
| <b>MENOS:</b>  |          |                        |                        |
| <b>CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:</b>  |          |                        |                        |
| Cuentas y documentos por cobrar.   |          | \$ (17,361.67)         | \$ 34,662.73           |
| 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           |
| <b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>   |          | <b>\$ 522,388.18</b>   | <b>\$ 444,478.86</b>   |
| <b>PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>   |          |                        |                        |

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  
(Expresadas 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 Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

**NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

*(a) Bases de medición.*

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

*(b) Ejercicio contable.*

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

*(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.*

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



**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)

---

*(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.*

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

**NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

**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)

---

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.



**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)

---

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.



**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)

---

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

|                      |        |      |
|----------------------|--------|------|
| Inmuebles            | 35     | años |
| Instalaciones        | 5 a 10 | años |
| Muebles              | 4 a 5  | años |
| Vehículos            | 4      | años |
| Equipo de tecnología | 2      | años |

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.



**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)

---

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

#### Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

#### ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.



**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)

---

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ₡8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el 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 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 a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.



**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        |
| <b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b> | <b>\$ 436,197.20</b> | <b>\$ 220,684.56</b> |

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        |
| <b>Total inversiones financieras</b>  | <b>\$ 1,551,887.51</b> | <b>\$ 1,599,024.83</b> |

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           |
| <b>Total cuentas y documentos por cobrar</b> | <b>\$ 28,890.41</b> | <b>\$ 11,803.80</b> |

NOTA 9 – MUEBLES

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 | Costo de Adquisición | Depreciación acumulada | Bienes muebles neto |
| Mobiliario y Equipo         | \$130,119.75         | \$ (64,709.38)         | \$ 65,410.37        | \$ 80,776.66         | \$ (58,020.95)         | \$ 22,755.71        |
| Otros bienes de uso diverso | \$ 1,381.24          | \$ (1,133.62)          | \$ 247.62           | \$ 4,004.34          | \$ (4,004.34)          | \$ 0.00             |
| <b>Total bienes muebles</b> | <b>\$131,500.99</b>  | <b>\$ (65,843.00)</b>  | <b>\$ 65,657.99</b> | <b>\$ 84,781.00</b>  | <b>\$ (62,025.29)</b>  | <b>\$ 22,755.71</b> |



**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)

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 | Costo de Adquisición | Depreciación acumulada | Bienes muebles neto |
| Mejoras en instalaciones | \$ 39,571.34         | \$ (8,530.30)          | \$ 31,041.04        | \$ 0.00              | \$ (0.00)              | \$ 0.00             |
| Mejoras en otros activos | \$ 1,492.75          | \$ (1,492.75)          | \$ 0.00             | \$ 1,492.75          | \$ (1,492.75)          | \$ 0.00             |
| <b>Total mejoras</b>     | <b>\$41,064.09</b>   | <b>\$ (10,023.05)</b>  | <b>\$ 31,041.04</b> | <b>\$ 1,492.75</b>   | <b>\$ (1,492.75)</b>   | <b>\$ 0.00</b>      |

**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 | Costo de Adquisición | Amortización acumulada | Activos intangibles neto |
| Licencias y concesiones          | \$ 10,812.18         | \$ (8,395.51)          | \$ 2,416.67              | \$ 8,377.03          | \$ (6,308.11)          | \$ 2,068.92              |
| Programas informáticos           | \$ 28,472.20         | \$ (26,212.20)         | \$ 2,260.00              | \$ 28,472.20         | \$ (22,822.20)         | \$ 5,650.00              |
| Sitios web                       | \$ 2,706.53          | \$ (2,706.53)          | \$ 0.00                  | \$ 2,706.53          | \$ (1,946.61)          | \$ 759.92                |
| Otros intangibles                | \$ 1,378.00          | \$ (1,378.00)          | \$ 0.00                  | \$ 7,996.58          | \$ (7,996.58)          | \$ 0.00                  |
| <b>Total activos intangibles</b> | <b>\$ 43,368.91</b>  | <b>\$ (38,692.24)</b>  | <b>\$ 4,676.67</b>       | <b>\$ 47,552.34</b>  | <b>\$ (39,073.50)</b>  | <b>\$ 8,478.84</b>       |

**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las 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             |
| <b>Total Cuentas por Pagar</b>     | <b>\$ 32,592.77</b> | <b>\$ 34,101.10</b> |



**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 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:

|                                  | <u>2019</u>          | <u>2018</u>          |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pago a cuenta                    | \$ 1,325.29          | \$ 1,160.21          |
| Impuesto sobre la renta          | \$ 173,470.30        | \$ 130,508.05        |
| <b>Total impuestos por pagar</b> | <b>\$ 174,795.59</b> | <b>\$ 131,668.26</b> |

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 suscrito 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:

| <b>Accionista</b>                             | <b>Nº de acciones</b> | <b>Monto del Capital</b> | <b>Porcentaje de participación</b> |
|---|-----------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. | 1,199,999             | \$ 1,199,999.00          | 99.9999%                           |
| Remo José Martín Bardí Ocaña                  | 1                     | \$ 1.00                  | 0.0001%                            |
| <b>Total</b>                                  | <b>1,200,000</b>      | <b>\$ 1,200,000.00</b>   | <b>100.0000%</b>                   |

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

| <b>Accionista</b>                             | <b>Nº de acciones</b> | <b>Monto del Capital</b> | <b>Porcentaje de participación</b> |
|---|-----------------------|--------------------------|------------------------------------|
| 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%                            |
| <b>Total</b>                                  | <b>1,200,000</b>      | <b>\$ 1,200,000.00</b>   | <b>100.0000%</b>                   |



**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. 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 lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

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 lo 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 ACCION

Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción asciende a US\$0.336231. 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 periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 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  
(Expresadas 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 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 "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 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 VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, 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 insoluto 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 VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 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  
(Expresadas 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\$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 “FTRTFOV01”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV01 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 VTRTFOV01.



**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)

---

Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTRTFOV01, 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 VTRTFOV01 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 FTRTFOV01, 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 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 período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, 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 FTRTFOV01, 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 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 "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 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 VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, 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 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 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 VTRTFOV02 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 período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, 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 período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, 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 "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

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

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VRTIME01 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-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 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 "FTRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV03 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 VTRTFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV03, 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 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 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 VTRTFOV03 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: 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 FTRTFOV03, 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  
(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 período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRFOV03, 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 "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 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 VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, 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  
(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 VTRTVIVA01 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 FTRTVIVA01, 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  
(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 FRTVIVA01, 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 "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 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 VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, 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.

**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)

---

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.

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.

**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 Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

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

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.



**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: 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-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:



**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 – 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 VTRTMIB01.

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 VTRTMIB01 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 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 FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**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 "FTIRTMP".

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



**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 Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

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 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP 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 la



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(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 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 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 Blú Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÚ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÚ1 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 Blú Uno, cuya abreviación es VTRTBLÚ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÚ1, 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 pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blú 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.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÚ1 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 2019 y 2018  
(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 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 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 Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

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



**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 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 2019, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

**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  
(Expresadas 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 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 FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

### **Tramo 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 FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

**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)

---

**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 FTRSD01, 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 "FTIRTPMA".



**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 FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

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 Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA 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 sus 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 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: 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 BI0 Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BI0 Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.



**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)

---

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                |
| <b>Total garantías otorgadas</b>                         | <b><u>\$ 129,323.30</u></b> |

**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 Schlageter           |
| Vicepresidente y Representante Legal: | Javier Ernesto Siman Dada                  |
| Director secretario:                  | José Carlos Bonilla Larreynaga             |
| Director:                             | Víctor Silhy Zacarías                      |
| Director:                             | Ramón Arturo Álvarez López                 |
| Director:                             | Enrique Borgo Bustamante                   |
| Director:                             | Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter |

Directores Suplentes:

Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vieytez Valle  
Enrique Oñate Muyshondt  
José Miguel Carbonell Belismelis  
Juan Alberto Valiente Alvarez  
Carlos Alberto Zaldívar Molina  
Guillermo Miguel Saca Silhy

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 Schlageter |
| Vicepresidente y Representante Legal: | Javier Ernesto Siman Dada        |
| Director secretario:                  | José Carlos Bonilla Larreynaga   |
| Director:                             | Víctor Silhy Zacarías            |
| Director:                             | Ramón Arturo Álvarez López       |
| Director:                             | Enrique Borgo Bustamante         |
| Director:                             | Remo José Martín Bardi Ocaña     |



**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)

---

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vieytez Valle  
Enrique Oñate Muyschondt  
José Miguel Carbonell Belismelis  
Guillermo Miguel Saca Silhy  
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 Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.