



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Nneo Nejapa**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Nneo Nejapa**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Balance General del Fondo
Estado de Determinación de Excedentes del Fondo
Estado de Flujos de Efectivo del Fondo
Notas a los Estados Financieros



PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Nneo Nejapa:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nneo Nejapa, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2024, el estado de determinación de excedentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondientes al período del 4 de enero al 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nneo Nejapa, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período del 4 de enero al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva (Véase nota 3.2).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 3.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros del Fondo, los cuales están preparados de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, estas son una base de contabilidad de uso específico para Fondos de Titularización en El Salvador, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros del Fondo

La Administración del Fondo es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo, de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si el órgano de la administración de la sociedad Titularizadora haciendo uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos o contratos suscritos para dicho Fondo, acuerde la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos 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 del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Gobierno del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753



Santa Tecla, 25 de febrero de 2025.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nneo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Balance General del Fondo

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>
<u>Activo</u>		
Activo corriente:		
Bancos (nota 4)	US\$	3,098,313.04
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		4,227,811.85
Cartera de inversiones (nota 6)		383,613.98
Rendimientos por cobrar (nota 6)		<u>104.12</u>
Total del activo corriente		7,709,842.99
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo (nota 10)		<u>46,823,852.62</u>
Total del activo	US\$	<u>54,533,695.61</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 14)	US\$	10,082,874.47
Comisiones por pagar (nota 16)		131.95
Cuentas por pagar (nota 17)		414,198.28
Otras cuentas por pagar (nota 16)		27.96
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 20)		<u>32,472.67</u>
Total del pasivo corriente		<u>10,529,705.33</u>
Pasivo no corriente:		
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 20)		<u>15,853,000.00</u>
Total del pasivo no corriente		<u>15,853,000.00</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Excedentes del ejercicio (nota 22)		<u>990.28</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u>990.28</u>
Total del pasivo		<u>26,383,695.61</u>
<u>Patrimonio</u>		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 21)		<u>28,150,000.00</u>
Total patrimonio		<u>28,150,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>54,533,695.61</u>
Cuentas de orden y de control deudoras	US\$	<u>116,397,000.00</u>
Valores y bienes entregados en garantía (nota 20)	US\$	74,750,000.00
Créditos a favor no utilizados (nota 20)		<u>41,647,000.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras	US\$	<u>116,397,000.00</u>
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 20)		74,750,000.00
Control créditos a favor no utilizados (nota 20)	US\$	<u>41,647,000.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 44 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nneo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo
Período del 4 de enero al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>
Ingresos:		
Ingresos por inversiones	US\$	<u>990.28</u>
Total ingresos		<u>990.28</u>
Excedente del período	US\$	<u><u>990.28</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 44 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nneo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo

Período del 4 de enero al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del período	US\$	990.28
Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar		(1,970,722.39)
Aumento en rendimientos por cobrar		(104.12)
Aumento en activos en titularización		(21,780,942.08)
Aumento en documentos por pagar		10,082,874.47
Aumento en comisiones por pagar		131.95
Aumento en cuentas por pagar		414,198.28
Aumento en otras cuentas por pagar		27.96
Aumento en obligaciones financieras de corto plazo por intereses		<u>32,472.67</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(13,221,072.98)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Aumento de cartera de inversión		<u>(383,613.98)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(383,613.98)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras de largo plazo por capital		15,853,000.00
Aumento de participaciones en fondos inmobiliarios		<u>850,000.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>16,703,000.00</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		3,098,313.04
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$	<u>3,098,313.04</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 44 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (1) Constitución e inscripción en el registro público bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 2 de enero de 2024, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta US\$35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023 de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023 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-0001-2024, el 9 de enero de 2024. Resolución del Comité de Emisiones según acta CE-01/2024, de fecha 15 de enero de 2024, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Objeto del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa (FTIRTNNEO) se crea con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción de NNeo Nejapa para su administración, operación, alquiler, venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Actividades principales del Fondo de Titularización

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción NNeo Nejapa un complejo logístico Clase A, que consiste en tres bodegas industriales. Adicional, contará con edificios periféricos para la atención del personal que trabajará en su interior y para los servicios adicionales como: cuarto eléctrico, cuarto de bombas, planta de tratamiento de aguas servidas, cuarto de seguridad, caseta de acceso controlado, taller, comedor, baños servicios sanitarios y área administrativa.

Como parte de las actividades de administración del Fondo de Titularización, se lleva el control del cumplimiento de las diferentes cláusulas contractuales, así como aspectos regulatorios y contables requeridos en las diferentes disposiciones legales y normativas, además, se administra el cumplimiento de obligaciones económicas adquiridas por el FTIRTNNEO.

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, el 4 de enero de 2024, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre permisos, diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de NNeo Nejapa.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, dichos títulos fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 15 de febrero del 2024.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Detalle del desempeño del fondo de titularización

Al 31 de diciembre de 2024, se está llevando a cabo el proceso de construcción del Proyecto NNeo Nejapa, teniendo un avance del 53% de la obra en general. En lo relacionado a las obras por terracería correspondiente a la fase 1 y 2 del Proyecto, estas fueron liquidadas en su totalidad. Adicionalmente, en relación a las obras por instalaciones de la estructura metálica, por cubiertas de techos y cerramiento de paredes del Proyecto, se ha alcanzado un avance del 32%; el área de urbanización tanto de la fase 1 como de la fase 2 presenta un avance del 73% y 32% respectivamente, con un avance del 43% de obra civil.

De acuerdo al estudio de mercado, la posibilidad de completar el número de arrendatarios en el corto plazo es alta, debido a su estratégica ubicación y al déficit de metros cuadrados con que cuentan las bodegas clase A en la industria.

Respecto a la comercialización, el proyecto posee una potencial demanda significativa, esto debido a sus principales clientes potenciales con empresas que operan en el mercado: manufacturero, logístico y de distribución, operadores de centro de distribución, comerciales, importación y exportación, entre otros.

La estructura legal del Fondo y las características del activo subyacente le brindan respaldo a la emisión.

La ubicación geográfica del inmueble es considerada un factor positivo, en virtud que converge con las principales carreteras interdepartamentales, lo cual, permite la distribución a los diferentes centros de comercio, puertos y aeropuertos del país.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011. Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva N° JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión N° CD-23/2012, celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto NNeo Nejapa. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (3) Criterios contables utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El ejercicio 2024 inició el 4 de enero de 2024, fecha en la que fue transferido el activo titularizado al Fondo de Titularización mediante contrato de permuta.

3.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NFC-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2024, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

3.3 Bases de medición

Los estados financieros del Fondo de Titularización han sido preparados al costo histórico de las transacciones.

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición, registro y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001; el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ¢8.75 por US\$1.00.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

3.5 Corrección monetaria

Los saldos de activos y los pasivos registrados al cierre del período contable 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.

3.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros se miden a su valor en libros, el detalle es el siguiente:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

3.7 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o cheques y depósitos bancarios en cuentas corrientes en Bancos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

3.8 Activo titularizado

El activo titularizado (terreno) se registró contablemente conforme al valor que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El inmueble a construir es un complejo logístico que consiste en tres bodegas Clase A y edificios periféricos. Durante la etapa de construcción del proyecto el inmueble será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo de adquisición.

El bien inmueble en construcción corresponde a la cesión realizada por el originador a través del contrato de permuta del inmueble y cesión de derechos patrimoniales sobre los permisos, diseños y planos arquitectónicos que integran el Fondo de Titularización.

El costo de las construcciones incluye el costo de los materiales directos, la mano de obra directa y los costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto por ejemplo la supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, los gastos asociados al proyecto de construcción, gastos relacionados con el financiamiento bancario y financiamiento por titularización de activos que comprende todos los gastos necesarios para realizar la emisión de valores de participación con los cuales se adquirió el terreno, planos, diseños y permisos. Además de los costos generales y administrativos que sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse, hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o arrendarse.

Se registrarán como bienes inmuebles terminados los activos en Titularización destinados para generar rentas o plusvalías o con ambos fines. Dichos activos estarán registrados como inmuebles dentro de los Activos en Titularización a Largo Plazo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial los bienes inmuebles terminados serán contabilizadas bajo el modelo de valor razonable, es decir que se medirán a su valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Los cambios en el valor razonable de los bienes inmuebles terminados generarán ganancias o pérdidas para el fondo de titularización las cuales se incluirán en las ganancias no realizadas dentro del patrimonio restringido.

3.9 Estimaciones

Se establecen estimaciones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del fondo de titularización.

3.10 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición.

3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente es conforme lo determina la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido se determina cuando existen diferencias entre el tratamiento contable y el tratamiento fiscal de ciertas partidas. De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta.

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen, es decir cuando obtengan excedentes de otros Fondos de Titularización. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos en efectivo o depósitos bancarios de los clientes por los depósitos de arrendamiento o pagos anticipados de arrendamientos se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registrarán como ingreso cuando se formalice el contrato de arrendamiento y se realice la entrega de las bodegas a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por arrendamiento.

3.14 Flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes incluye el dinero en caja general o cheques y depósitos bancarios en cuentas corrientes en Bancos.

3.15 Ingresos de operación

- Ingresos de administración y operación: comprende principalmente los ingresos por activos titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización por la venta o arrendamiento del inmueble. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.
- Ingresos por inversiones: corresponden a rendimientos generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base del devengo.

3.16 Gastos de colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización - Títulos de deuda o de participación los cuales se podrán activar y - amortizar. Los gastos de colocación de los títulos de deuda se amortizarán en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores, el cual se determinará en función de los montos de cada serie o tramo emitido. Cuando los valores emitidos sean títulos de participación la amortización se realizará en función del periodo que determine la administración del Fondo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

El Fondo reconocerá como gastos, cuando incurra en conceptos de costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse.

Durante la etapa operativa del Proyecto se registrarán como gastos de administración y operación las erogaciones necesarias para la conservación de los activos titularizados del Fondo y como gastos financieros los intereses y otros gastos devengados durante el ejercicio por los financiamientos adquiridos.

3.18 Política de distribución de dividendos

La Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de distribución: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos; iv) Fecha de declaración de dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, quedará habilitada para declarar la distribución de dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización; v) Determinación del monto a distribuir: se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 0.50% del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, de la siguiente forma: a) Los títulos de las series que queden afectas a la opción de compra que puede ejercer la Serie A, recibirán una participación en el total del monto de dividendos determinados a distribuir, equivalente a su participación en el total de los títulos emitidos por el Fondo de Titularización multiplicada por un factor del 1.4714; y b) Las otras series recibirán a prorrata, el resto del monto a distribuir.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

3.19 Obligaciones por garantías

El Fondo de Titularización constituirá y registrará las garantías que establezca el Contrato de Titularización y otras garantías que genere el Fondo, derivado de los activos en titularización. La cancelación de las garantías se realizará de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de titularización.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2024, corresponde a cuentas corrientes en Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. y Banco Industrial El Salvador, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

		<u>2024</u>
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		US\$ 1,814,650.47
Cuenta corriente discrecional (a)	15,481.41	
Cuenta corriente de construcción (b)	1,798,931.77	
Cuenta corriente colectora (c)	<u>237.29</u>	
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>		159,824.80
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>159,824.80</u>	
<u>Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.:</u>		49,256.15
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>49,256.15</u>	
<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.:</u>		1,074,581.62
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>1,074,581.62</u>	
Total saldo en bancos		US\$ <u>3,098,313.04</u>

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- (a) La función de dicha cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos contenida en el Contrato de Titularización suscrito para dicho Fondo.
- (b) Es la cuenta destinada para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.
- (c) La funcionalidad de esta cuenta es recibir los fondos provenientes de alquileres de bodegas, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

	<u>2024</u>
Anticipos a constructores (a)	US\$ 812,294.03
Anticipos a proveedores (b)	3,415,493.26
Cuentas por cobrar a instituciones financieras (c)	24.56
Total cuentas por cobrar	US\$ <u><u>4,227,811.85</u></u>

- (a) Corresponden a anticipos entregados al constructor CADPRO El Salvador, S.A. de C.V., para construcción de obra gris de las bodegas 100, 200, 300A y 300B del proyecto NNeo Nejapa.
- (b) El saldo corresponde a anticipos entregados a proveedores por costos del proyecto NNeo Nejapa.
- (c) El saldo corresponde a cuentas por cobrar a instituciones bancarias por cargos erróneos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (6) Cartera de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de titularización presenta información inversiones financieras por depósitos a plazo en instituciones bancarias de Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. y Banco Industrial El Salvador, S.A. según detalle siguiente:

		<u>2024</u>
Depósitos a Plazo Banco Agrícola, S.A.	US\$	180,131.78
Depósitos a Plazo Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.		75,054.91
Depósitos a Plazo Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.		75,054.91
Depósitos a Plazo Banco Industrial El Salvador, S.A.		53,372.38
	US\$	383,613.98

Al 31 de diciembre de 2024, los depósitos a plazo han generado rendimientos por cobrar a las instituciones bancarias según detalle siguiente:

		<u>2024</u>
Depósitos a Plazo Banco Agrícola, S.A.	US\$	62.01
Depósitos a Plazo Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.		10.77
Depósitos a Plazo Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.		13.84
Depósitos a Plazo Banco Industrial El Salvador, S.A.		17.50
	US\$	104.12

Nota (7) Arrendamientos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de titularización no presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar, dado que el proyecto se encuentra en la fase de construcción.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (8) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presenta impuestos a favor.

Nota (9) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presenta gastos pagados por anticipado por servicios.

Nota (10) Activo titularizado

a) Activo inicial

El activo titularizado comprende 2 inmuebles, el primero en Nejapa, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remediación), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador, con una extensión superficial de 172,357.39 metros cuadrados y el segundo en Nejapa Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador, con una extensión superficial de 57,056.85 metros cuadrados, cuyas descripciones técnicas constan en el Contrato de Permuta suscrito.

De conformidad al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con los inmuebles (terrenos) antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es el desarrollo del Proyecto de Construcción de NNeo Nejapa, un complejo logístico (Clase A). Como proyecto de uso logístico NNeo Nejapa consistirá en tres bodegas industriales en una primera fase que tendrá una extensión superficial de 83,758 metros cuadrados.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Los activos titularizados (inmuebles) fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, el 4 de enero de 2024, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta, el valor total de los Inmuebles permutados es de US\$11,936,043.00; por medio de dicho contrato el originador Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre los inmuebles antes descrito, así como la entrega de los mismos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, a cambio de dichos inmuebles Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por valor nominal de US\$11,936,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 15 de febrero de 2024, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador. Adicionalmente, se entregó al originador complemento en efectivo por valor de US\$43.00.

El 4 de enero de 2024 se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales entre el Originador Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, mediante dicho contrato el Originador realizó la cesión al Fondo de Titularización de los derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo de la Fase I del Proyecto de Construcción NNeo Nejapa que asciende a un total de US\$2,405,577.36. Adicionalmente, en dicho contrato realizó la cesión de los derechos de dominio de los permisos gestionados y tramitados para el inicio de la construcción del Proyecto por un monto de US\$1,690,507.00. Los derechos cedidos ascienden a un total de US\$4,096,084.36 y fueron reintegrados al Originador mediante la entrega de Valores de Titularización - Títulos de Participación por valor nominal de US\$4,095,000.00 en fecha 15 de febrero de 2024 más complemento en efectivo por US\$1,084.36.

Los activos en titularización se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de largo plazo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

b) Activos acumulados

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos titularizados, es el siguiente:

Terrenos		US\$	11,936,043.00
Construcciones en proceso			34,887,809.62
Planos y Diseños	US\$		1,792,241.29
Permisos			2,846,643.41
Costos Registrales			5,574.66
Costos Financiamiento del proyecto			1,371,642.46
Papelería y otros varios			291.65
Servicios de auditoría			3,509.06
Impuestos, tasas y servicios municipales			42,644.44
Construcciones			26,068,403.90
Preliminares y varios			700,231.30
Supervisión de la obra			431,095.00
Equipamientos			227,767.76
Comercialización y Publicidad			239,022.56
Alquileres			594.38
Servicios de Vigilancia			105,748.29
Seguros			77,968.07
Honorarios legales			187,550.32
Comisiones bancarias			758,583.19
Servicios básicos			47.88
Comisión para la gestión del proyecto			28,250.00
Total activos en titularización		US\$	46,823,852.62

Al 31 de diciembre 2024, el Fondo de Titularización no presentó ajustes por valorización del inmueble.

c) Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto fijo de hasta US\$35,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2024, el 9 de enero de 2024, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

A continuación, se detallan las principales características de la emisión de títulos valores:

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, que puede abreviarse “FTIRTNNEO”.
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTNNEO y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTNNEO: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTNNEO.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTNNEO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión:
 1. Monto Fijo: Hasta US\$35,000,000.00.
 2. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, 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, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras; b) Condiciones precedentes: Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B) de la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización de dicho Fondo.
- El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- 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 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. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con 15 días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

- Respaldo de la emisión: 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. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo de los inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto NNeo Nejapa para su operación, alquiler, e incluso la venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos a ser distribuidos como Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Al 31 de diciembre de 2024, se ha colocado un monto de US\$28,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$1,690,000.00.
- Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
- Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00;
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.
- 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 1,690 títulos de participación.

Serie B

- Monto de la serie: US\$2,405,000.00
- Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
- Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00;

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

- Monto de la serie: US\$11,936,000.00
- Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
- Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero 2049.

Serie D

- Monto de la serie: US\$600,000.00
- Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
- Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero 2049.

Serie E

- Monto de la serie: US\$7,220,000.00
- Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.
- Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.
- Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero 2049.

Serie F

- Monto de la serie: US\$4,049,000.00
- Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.
- Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

- Monto de la serie: US\$250,000.00
- Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.
- Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.
- 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\$1,000.00 y múltiplos de contratación de US\$1,000.00.
- Plazo de la serie: 25 años.
- Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Nota (11) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados.

Nota (12) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (13) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTNNEO emitidos con cargo al Fondo FTIRTNNEO cuenta con una clasificación de riesgo “nivel dos” con perspectiva estable, otorgada por la Clasificadora de Riesgo SC Riesgo, S.A. de C.V.

La clasificación “nivel dos” hace referencia a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva estable indica que se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la NRP-07 Normas Técnicas sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo y establecidas de acuerdo con lo estipulado artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

Nota (14) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., cuya cancelación se realizará de acuerdo a las disponibilidades de efectivo del Fondo de Titularización, según detalle siguiente:

	<u>2024</u>
Pagos realizados por cuenta del Fondo	US\$ 9,806,478.31
Comisiones por gestión del proyecto	28,250.00
Intereses cuentas por pagar	248,146.16
	US\$ 10,082,874.47

Nota (15) Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee depósitos en garantía.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (16) Estimaciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta estimaciones por US\$131.95 en concepto de comisiones por custodia de documentos y US\$27.96 por compra de papelería.

Nota (17) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta cuentas por pagar por US\$414,198.28 en concepto de retenciones contractuales a proveedores.

Nota (18) Impuestos sobre la renta e impuestos diferidos

De conformidad con el Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización está exento de impuestos y contribuciones fiscales.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el impuesto sobre la renta diferido.

Nota (19) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee ingresos diferidos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (20) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción NNeo Nejapa, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamos bancarios con Banco Agrícola, S.A. formalizado mediante pagaré en fecha 9 de mayo de 2024 y Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A., formalizado mediante préstamo mercantil a título de mutuo en fecha 30 de mayo de 2024. Las condiciones de los financiamientos adquiridos son las siguientes:

Banco Agrícola, S.A.

Monto:	US\$3,000,000.00
Plazo del préstamo:	180 días
Tasa de interés:	8.61% anual
Forma de pago:	Intereses mensuales y capital al vencimiento
Garantía:	Sin garantía

Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.

Monto:	US\$3,000,000.00
Plazo del préstamo:	180 días
Tasa de interés nominal:	9.3473% anual
Forma de pago:	Pago de interés mensual y capital al vencimiento del contrato, y cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses, se pagará al vencimiento del referido plazo.
Garantía:	Sin garantía

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción NNeo Nejapa, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamo bancario con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. formalizado mediante pagaré en fecha 19 de septiembre de 2024. Las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Monto:	US\$2,500,000.00
Plazo del préstamo:	180 días
Tasa de interés nominal:	8.8000% anual
Forma de pago:	Pago de interés mensual y capital al vencimiento
Garantía:	Sin garantía

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción NNeo Nejapa, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para la adquisición de financiamiento por medio de crédito sindicado con Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A., y Banco Industrial El Salvador, S.A. dicho crédito fue formalizado mediante contrato de crédito en fecha 2 de diciembre de 2024. Las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

Plazo del crédito:	15 años (180 meses)
Tasa de interés:	SOFR a plazo o la tasa de reemplazo o tasa de referencia más el margen aplicable, tasa mínima 6.50% anual.
Tasa de interés vigente:	8.3373% anual
Forma de pago:	Durante los primeros veinticuatro meses del período de gracia se pagará únicamente intereses mensuales. A partir del mes veinticinco, mensualmente se pagará 156 cuotas vencidas y sucesivas de capital más su respectivo interés cada una. Los intereses devengados y no pagados a la fecha de cada desembolso deberán ser descontados a partir del segundo desembolso, de cada uno de los desembolsos con cargo a la línea de crédito y así en consecuencia con los siguientes desembolsos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Monto de línea de crédito no rotativa: US\$ 57,500,000.00

<u>Banco Acreedor:</u>	<u>US\$</u>	<u>Monto de participación</u>
Banco Agrícola, S.A.	US\$	27,000,000.00
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.		11,250,000.00
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.		11,250,000.00
Banco Industrial El Salvador, S.A.		<u>8,000,000.00</u>

Garantías del crédito sindicado

- (a) Primera hipoteca abierta por un valor de US\$74,750,000.00, constituida para el plazo de 20 años constituida el 2 de diciembre de 2024 por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, de la cual corresponde un 46.957% es decir US\$35,100,000.00 a favor de Banco Agrícola, S.A., el 19.565% es decir el equivalente a US\$14,625,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., el 19.565% es decir el equivalente a US\$14,625,000.00 a favor de Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. y el 13.913% es decir el equivalente a US\$10,400,000.00 a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A. La garantía recaerá sobre dos inmuebles de naturaleza urbana, todos ubicados en Hacienda Mapilapa, municipio de Nejapa, departamento de San Salvador y cuyas descripciones técnicas se incluyen en la escritura pública.
- (b) Cesión de derechos económicos derivados de los contratos de arrendamiento presentes y futuros, según anexo A de dicho contrato. El cedente se obliga a actualizar el listado de los contratos de arrendamientos vigentes a más tardar los primeros cinco días hábiles del mes de junio de cada año. Este contrato se mantendrá vigente mientras existan obligaciones garantizadas pendientes de pago en el contrato de crédito.
- (c) Cesión de derechos de póliza de seguro de la cual corresponden un 46.957% a favor de Banco Agrícola, S.A., el 19.565% a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., el 19.565% a favor de Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. y el 13.913% a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A.
- (d) Constitución de Prenda mercantil sin desplazamiento por un monto total de US\$17,852,000.00 que equivalen a 17,852 valores de titularización - títulos de participación de la emisión VTRTNNEO, a prorrata de la participación de los Bancos Acreedores en el crédito sindicado.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Los bancos acreedores convienen que la prenda mercantil se extienda a todos los valores de titularización que sean colocados en un futuro para mantener la prenda mercantil del 51.00% de la totalidad de los valores de titularización. Dicha garantía fue otorgada por el Originador Progreso de Inversiones, S.A. de C.V.

- (e) Aportes adicionales al FTIRTNNEO y otras obligaciones el cual está sujeto a términos y condiciones del acuerdo suscrito el cual estable que, si durante la construcción de cualquier fase del proyecto llegare a determinarse por los acreedores, supervisores y/o por la Titularizadora que es necesario realizar aportes adicionales del Originador cuando el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador del proyecto sea insuficiente debido, incluyendo, pero sin limitarse, a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones imputables o no al originador o a terceros contratados por este. Adicionalmente, el originador se obliga a que en caso de que i) se ejecute una garantía de proveedores en virtud de los contratos con proveedores bajo su administración, de conformidad con el contrato de comisión; o ii) se ejecute una garantía de los proveedores otorgada a favor del originador por cualquier proveedor del proyecto en virtud de cualquier contrato con proveedores; deberá trasladar a favor del FTIRTNNEO dichos montos en un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir del día en que el originador reciba los fondos provenientes de la ejecución de las garantía de proveedores.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamos bancarios obtenidos según detalle siguiente:

<u>2024</u>		<u>Banco Agrícola, S.A.</u>	<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>	<u>Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.</u>	<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.</u>	<u>Totales</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario capital del préstamo bancario a largo plazo	US\$	15,248.03	6,353.35	6,353.35	4,517.94	32,472.67
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$	7,444,017.39	3,101,673.92	3,101,673.92	2,205,634.77	15,853,000.00
		7,459,265.42	3,108,027.27	3,108,027.27	2,210,152.71	15,885,472.67

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Los créditos puente fueron cancelados con el primer desembolso del crédito sindicado realizado el 23 de diciembre de 2024 por los Bancos Acreedores Banco Agrícola, S.A., Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A. y Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Al 31 de diciembre de 2024, los Bancos Acreedores realizaron un primer desembolso según detalle siguiente:

<u>Banco Acreedor:</u>	
Banco Agrícola, S.A.	US\$ 7,444,017.39
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	3,101,673.92
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	3,101,673.92
Banco Industrial de El Salvador, S.A.	2,205,634.77
Total primer desembolso	US\$ <u>15,853,000.00</u>

Al 31 de diciembre de 2024, se ha desembolsado US\$15,853,000.00 del crédito sindicado, por tanto, los créditos a favor no utilizados ascienden a US\$41,647,000.00, según detalle siguiente:

<u>Banco Acreedor:</u>	
Banco Agrícola, S.A.	US\$ 19,555,982.61
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	8,148,326.08
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	8,148,326.08
Banco Industrial de El Salvador, S.A.	5,794,365.23
Total	US\$ <u>41,647,000.00</u>

Nota (21) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles está conformado por los valores de titularización títulos de participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa que representan las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos.

Al 31 de diciembre de 2024, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados fueron los siguientes:

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

	<u>2024</u>
Cantidad de títulos de participación	28,150
Valor nominal	US\$ 1,000.00
Monto de participaciones en el patrimonio	US\$ 28,150,000.00

El valor de los títulos de participación se obtiene al dividir el valor del patrimonio neto del Fondo de Titularización de Inmuebles al cierre de un mes calendario, entre el número de valores de participación en circulación al cierre de dicho mes.

Nota (22) Excedentes de fondos de titularización

Los excedentes del ejercicio son el monto de la partida contable “excedentes del ejercicio” que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado.

Los dividendos corresponden al monto distribuable del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de ejercicios anteriores generados por el Fondo de Titularización entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o en especie, con base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización ha generado excedentes del ejercicio por monto US\$990.28 derivados de ingresos por inversiones financieras.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (23) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2024, no se han realizado cambios contables.

Nota (24) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Como parte de su actividad, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales y cause que la otra parte incurra en una pérdida financiera. La Administración reduce la exposición al riesgo de crédito relacionada con las inversiones mediante la inversión en bancos de muy alta solidez y prestigio y títulos a través de la Bolsa de Valores.

Riesgo de liquidez

También conocido como riesgo de fondos, es el riesgo de que una empresa encuentre dificultades para reunir fondos para cumplir compromisos asociados con los instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede ser resultado de una incapacidad de vender un activo financiero rápidamente a un valor cercano a su valor justo. La Administración reduce el riesgo de liquidez por medio de aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que son los riesgos de que el valor razonable de los flujos financieros futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios de precio en el mercado. Los riesgos del mercado surgen de las actividades negociables y no negociables.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio y otras variables financieras. A la fecha de los estados financieros, el Fondo de Titularización ha realizado todas sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que no está expuesto al riesgo de tasa de cambio.

- Riesgo de tasa de interés

Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.

- Riesgo de precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que posee.

Nota (25) Riesgos del Proyecto

Los riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos son los siguientes:

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Riesgo legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar los inmuebles que pertenecen al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Con respecto a los cambios regulatorios, la Titularizadora cuenta dentro de sus procesos la Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

Riesgo sistémico

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros). Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

Este riesgo se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las partes en los contratos.

Riesgo por cambios en las estimaciones del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado.

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Este riesgo se minimiza con la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras y mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos.

Riesgo de siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

Para mitigar este riesgo se contratará seguros de cobertura contra todo riesgo y lucro cesante.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

Es el riesgo asociado a la seguridad o posibles accidentes en los trabajos en obras en el proceso de construcción del proyecto por uno de los empleados de los contratistas y/o proveedores del Fondo de Titularización, tales como: caídas al mismo o distinto nivel, caída de objetos por desplome, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, riesgos químicos.

Este riesgo se mitiga con la contratación de seguros. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla los Inmuebles y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Este riesgo se ve mitigado tomando como referencia los resultados del estudio de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto.

La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo asociado al financiamiento del proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de la obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales, pagos a proveedores, entre otros.

Este riesgo se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen. La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad de los planos, en el desarrollo del proyecto

Es el riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

El riesgo se minimiza mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio.

Riesgos de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender o alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores o inquilinos que se esperan para el inmueble, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación e ingresos del Fondo de Titularización.

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto. Dichos riesgos se mitigan a través de la contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones o títulos de deuda en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario.

El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo que asume directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización.

En cuanto a los Inmuebles, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de dichos contratos de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejerce adicionalmente los controles correspondientes.

Riesgo reputacional

El riesgo reputacional es la posibilidad de incurrir en pérdidas producto del deterioro de la imagen y/o percepción pública negativa de la entidad como consecuencia de no concretar oportunidades de negocio, por falta de capacitación del personal clave, fraudes o errores en la ejecución de una operación.

La mitigación se realiza mediante monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Riesgo del Administrador de los Inmuebles

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Administrador de los Inmuebles. Este riesgo incluye la posibilidad de que la empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros.

El contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Administrador de los Inmuebles y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

Nota (26) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

	<u>2024</u>
Cargos por comisiones	US\$ 609,663.86
Pagos por cuenta del FTIRTNNEO	<u>13,307.36</u>
Total de transacciones	<u>US\$ 622,971.22</u>

Las transacciones han sido realizadas con la administradora del Fondo de Titularización, Ricorp Titularizadora, S.A.

Respecto a las transacciones con el originador Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTNNEO en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en nota 21.

Nota (27) Otros gastos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presenta saldos correspondientes a otros gastos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (28) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presenta el saldo de ingresos por arrendamientos.

Nota (29) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no generó ganancias o pérdidas por bienes inmuebles terminados.

Nota (30) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (31) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (32) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (33) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre 2024, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTNNEO, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTNNEO.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los inmuebles titularizados.
3.	Contrato de cesión de derechos suscrito por Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTNNEO, mediante el cual se cedieron los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción NNeo Nejapa y cesión de los derechos de dominio de los permisos gestionados y tramitados para el inicio de la construcción del Proyecto.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos y permisos del proyecto.
4.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 3 de septiembre de 2024; dicho plazo podrá ser prorrogado automáticamente.
5.	Servicios de auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Servicios de auditoría externa prestados al FTIRTNNEO para el ejercicio impositivo 2024.
6.	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización.	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.
7.	Contrato de Depósito de Emisiones de Valores de Oferta Pública.	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V. por tiempo indeterminado, con el objeto de efectuar oferta pública de los valores.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
8.	Contrato de Comisión para la Gestión del Proyecto	Suscrito con Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. para el plazo de 12 meses contados a partir de su suscripción (26/07/2024) y será renovable automáticamente hasta que finalice la construcción del proyecto NNEO Nejapa.
9.	Contrato de Obra precio máximo garantizado instalación y montaje	Suscrito por Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. en calidad de comisionista del FTIRTNNEO y CADPRO El Salvador, S.A. de C.V. en fecha 5 de septiembre de 2024; dicho contrato tiene como objeto la instalación y montaje de las estructuras en las bodegas del Proyecto y cuyo plazo de finalización se verá afectado por el cronograma de cada bodega del Proyecto NNeo Nejapa.

Nota (34) Diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera y las normas emitidas por el regulador

La Sociedad Titularizadora administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

- a) 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 Fondos de Titularización de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América.
- b) La NCF-06 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedad de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la NCF-06 especifica que el valor razonable del inmueble debe ser establecido con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.
- d) Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.

Nota (35) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de la Tenencia de Valores de Titularización

La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	28,150	US\$ 28,150,000.00

Al 31 de diciembre de 2024, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

b) Aprobación Ley Bitcoin

Según Decreto Ejecutivo N° 57 de la Asamblea Legislativa de fecha 8 de junio de 2021, fue aprobada la Ley Bitcoin en El Salvador que tiene por objeto la regulación del Bitcoin como moneda de curso legal. El Banco Central de Reserva y la Superintendencia del Sistema Financiero, emitieron la Normativa correspondiente dentro del período de 90 días después de su publicación en el Diario Oficial. Dicha Ley entró en vigencia a partir de septiembre 2021. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha realizado operaciones en Bitcoins.