



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

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025
(No auditados)

(Con el Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia)



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

Contenido

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia
Balances Generales del Fondo
Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios del Fondo
Notas a los Estados Financieros Intermedios



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
Municipio La Libertad Sur
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad:

Introducción

Hemos revisado el balance general adjunto del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., al 30 de junio de 2025, el estado de determinación de excedentes intermedio del Fondo y el estado de flujos de efectivo intermedio por los seis meses terminados al 30 de junio de 2025. La Administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros intermedios 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 NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera intermedia basados en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión N° 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia, no nos permite obtener la seguridad de que podríamos observar todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.



- 2 -

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, al 30 de junio de 2025, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2025, 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 NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva.

BDO 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, 12 de agosto de 2025.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**

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

Balances Generales del Fondo

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2025</u> (No auditado)	<u>2024</u> (Auditado)
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Bancos (nota 4)	US\$	1,129,206.14	2,507,336.42
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		2,095,201.07	2,123,255.17
Impuestos		<u>841.04</u>	<u>411.78</u>
Total del activo corriente		3,225,248.25	4,631,003.37
Activo no corriente:			
Activos en titularización largo plazo (nota 9)		<u>21,244,018.95</u>	<u>17,050,038.75</u>
Total del activo	US\$	<u><u>24,469,267.20</u></u>	<u><u>21,681,042.12</u></u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 13)	US\$	1,105,989.82	1,143,864.84
Comisiones por pagar (nota 14)		13,140.75	26.55
Honorarios profesionales por pagar (nota 14)		1,150.00	11,280.00
Cuentas por pagar (nota 15)		922,910.03	252,734.41
Otras cuentas por pagar (nota 14)		349,328.22	396,323.59
Impuestos y retenciones por pagar (nota 17)		9,829.61	112,345.46
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 19)		<u>503,011.28</u>	<u>205,871.05</u>
Total del pasivo corriente		2,905,359.71	2,122,445.90
Pasivo no corriente:			
Ingresos diferidos (nota 18)		7,033,377.07	6,027,274.54
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 19)		9,424,466.64	9,723,536.27
Depósitos en garantías recibidos a largo plazo (nota 16)		<u>79,087.59</u>	<u>64,397.45</u>
Total del pasivo no corriente		16,536,931.30	15,815,208.26
Excedente acumulado del fondo de titularización:			
Reservas de excedentes anteriores		347,387.96	-
Excedentes del ejercicio (nota 21)		<u>1,283,588.23</u>	<u>347,387.96</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u>1,630,976.19</u>	<u>347,387.96</u>
Total del pasivo		<u><u>21,073,267.20</u></u>	<u><u>18,285,042.12</u></u>
Patrimonio:			
Participaciones:			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 20)	US\$	<u>3,396,000.00</u>	<u>3,396,000.00</u>
Total patrimonio		<u>3,396,000.00</u>	<u>3,396,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u><u>24,469,267.20</u></u>	<u><u>21,681,042.12</u></u>
Cuentas de orden y de control deudoras			
Valores y bienes entregados en garantías (nota 19)		<u>15,237,508.00</u>	<u>15,237,508.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras			
Control de valores y bienes entregados en garantías (nota 19)	US\$	<u>15,237,508.00</u>	<u>15,237,508.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 46 son parte integral de los estados financieros intermedios.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**

(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 Intermedio del Fondo

Período del 1 de enero al 30 de junio de 2025

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2025</u> (No auditado)
Ingresos:		
Ingresos de operación y administración (nota 27)	US\$	1,015,346.80
Ingresos por inversiones		43,491.42
Otros ingresos		1,102.75
Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles		<u>1,246,006.35</u>
Total ingresos		2,305,947.32
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia		10,882.75
Por clasificación de riesgo		10,500.00
Por auditoría externa y fiscal		1,665.00
Por servicios de evaluación		3,688.00
Por honorarios profesionales		29,020.04
Por impuestos y contribuciones		26,878.08
Gastos por activos inmuebles titularizados		<u>625,151.16</u>
Total gastos de administración y operación		707,785.03
Gastos financieros:		
Gastos por obligaciones con instituciones bancarias o de crédito (nota 19)		314,314.71
Otros gastos:		
Otros gastos (nota 26)		<u>259.35</u>
Total gastos		<u>1,022,359.09</u>
Excedente del período	US\$	<u>1,283,588.23</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 46 son parte integral de los estados financieros intermedios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad
(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 Intermedio del Fondo

Período del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y del 11 de abril al 30 de junio 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	(No auditado)	(No auditado)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del período	US\$ 1,283,588.23	-
Ganancias no realizadas por ajustes de valorización de bienes inmuebles	<u>(1,246,006.35)</u>	-
Excedente del período ajustado	37,581.88	-
Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	28,054.10	-
Aumento en impuestos	(429.26)	-
Aumento en activos en titularización	(2,947,973.85)	(4,879,354.70)
(Disminución) aumento en documentos por pagar	(37,875.02)	4,769,055.13
Aumento en comisiones por pagar	13,114.20	34.29
Disminución en honorarios profesionales por pagar	(10,130.00)	-
Aumento en cuentas por pagar	670,175.62	-
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(46,995.37)	124.75
(Disminución) aumento en impuestos y retenciones por pagar	(102,515.85)	750.00
Disminución en obligaciones financieras de corto plazo por intereses	(1,929.40)	-
Aumento en ingresos diferidos	1,006,102.53	-
Aumento en depósitos en garantía recibidos a largo plazo	<u>14,690.14</u>	-
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(1,378,130.28)</u>	<u>(109,390.53)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios	-	<u>175,000.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	175,000.00
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(1,378,130.28)	65,609.47
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>2,507,336.42</u>	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$ <u>1,129,206.14</u>	<u>65,609.47</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 46 son parte integral de los estados financieros intermedios.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 30 de junio de 2025 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2024 (auditadas)
(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 El Encuentro La Libertad, 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 Ludina Adriana Navas Flores, en fecha 11 de abril 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 El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US\$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-4/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024 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-0011-2024, el 21 de mayo de 2024. Resolución del Comité de Emisiones según Acta CE-11/2024, de fecha 24 de mayo 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 El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL), es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación del inmueble a adquirir en el que se desarrollará la construcción del Proyecto El Encuentro La Libertad para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ellos generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto El Encuentro La Libertad.

El Proyecto El Encuentro La Libertad, comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país.

El Proyecto podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

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 FTIRTEELL.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, el 6 de mayo de 2024, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente, en la misma fecha se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre permisos, diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de El Encuentro La Libertad.

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 El Encuentro La Libertad 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 14 de junio de 2024.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

Al 30 de junio de 2025, el contratista ha finalizado la obra civil del Proyecto El Encuentro La Libertad, el cual se encuentra actualmente en operación, se tienen obras complementarias, específicamente el pozo de agua potable que abastecerá al proyecto, que está pendiente de entrar en funcionamiento.

El proyecto de construcción incluye locales comerciales, zonas verdes, amenidades tales como anfiteatro, pasillos, plazas, parqueos y zona de comida, entre otras características que serán atractivas para los clientes aledaños a la zona y los que visitan las playas más concurridas de El Salvador.

Adicionalmente, se llevó a cabo la construcción de Loft Sunset View, que comprende 7 apartamentos con comodidades de primera clase y un diseño tipo loft con vistas a San Blas, cuya construcción, equipamiento y adecuaciones han sido finalizadas al 30 de junio de 2025, los cuales serán vendidos durante el segundo semestre de 2025.

La ubicación del proyecto es estratégica y tiene atributos que incorporan valor agregado para los potenciales comercios y consumidores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 estructura legal del Fondo y las características del activo subyacente le brindan respaldo a la emisión.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, 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 NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) 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 11 de abril de 2024, fecha en la que fue constituido el Fondo de Titularización.

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 NCF-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 30 de junio de 2025, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. El Estado de Determinación de Excedentes del Fondo al 30 de junio de 2024, no se presenta dado que, el Fondo de Titularización no realizó operaciones relacionadas con cuentas de resultados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 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.

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

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- 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.

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 comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

3.12 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos de los clientes o pagos anticipados de arrendamientos del inmueble 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 los locales a los arrendatarios o cuando dichos ingresos sean devengados.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

3.16 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 período que determine la administración del Fondo.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

3.18 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: a) uno por ciento (1.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre para los primeros cuatro años; y b) del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre a partir del quinto año.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

3.19 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponde a cuentas corrientes en diversos Bancos nacionales, el detalle se presenta a continuación:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
<u>Banco de América Central, S.A.</u>	US\$	179,909.17		US\$ 477,579.22
Cuenta corriente discrecional				
(a)	164,538.28		197,534.80	
Cuenta corriente de construcción (b)	250.00		36,109.05	
Cuenta colectora (c)	<u>15,120.89</u>		<u>243,935.37</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		250.00		22,591.81
Cuenta Colectora (c)	<u>250.00</u>		<u>22,591.81</u>	
<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.</u>		948,796.97		2,007,165.39
Cuenta colectora (c)	<u>948,796.97</u>		<u>2,007,165.39</u>	
<u>Banco Hipotecario El Salvador, S.A.</u>		250.00		-
Cuenta colectora (c)	<u>250.00</u>		-	
Total saldo en bancos	US\$	<u><u>1,129,206.14</u></u>		US\$ <u><u>2,507,336.42</u></u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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) Son las cuentas destinadas para recibir fondos provenientes de la operación, alquileres, ventas y cualquier otro tipo de ingreso relacionado con la operación de El Encuentro La Libertad.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar, según detalle.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Originador (a)	US\$	19,376.18	20,753.22
Tenedores de Valores (b)		2,000,000.00	2,000,000.00
Clientes (c)		43,555.24	43,518.10
Anticipos a proveedores (d)		-	57,087.21
Otras cuentas por cobrar (e)		28,489.05	17.00
Retención IVA por cobrar (e)		<u>3,780.60</u>	<u>1,879.64</u>
Total cuentas por cobrar	US\$	<u><u>2,095,201.07</u></u>	<u><u>2,123,255.17</u></u>

- (a) Corresponde a documentos por cobrar a Originador por pago de clientes respecto a cesiones de contratos de arrendamiento a favor del FTIRTEELL.
- (b) Corresponde a pago de anticipo de dividendos a los Tenedores de Valores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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) Corresponde a las cuentas por cobrar a clientes del FTIRTEELL por concepto de arrendamiento de locales, cuota CAM, servicio de energía eléctrica y agua potable, etc.
- (d) Corresponde al 70% de anticipo a proveedor INTERGRES, S.A. de C.V., por compra de mobiliario para el proyecto LOFT Sunset View El Encuentro La Libertad.
- (e) Corresponde a documentos de retención de IVA a nombre del Fondo pendientes de recibir.

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta información de compromisos por arrendamientos por cobrar, según detalle siguiente:

- (a) Importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamientos del FTIRTEELL:

		2025	2024
Hasta 1 año	US\$	1,371,584.00	1,291,058.82
Entre 1 y 5 años		5,980,810.50	5,769,617.20
Más de 5 años		1,629,501.04	3,197,163.38
	US\$	8,981,895.54	10,257,839.40

- (b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados:

Los locales se entregan sin divisiones, con la excepción del espacio del servicio sanitario incluido en el metraje. Los elementos constitutivos de la fachada del espacio comercial, incluyendo, pero no limitado a rotulación, instalaciones o líneas especiales para equipos informáticos y similares, si bien, son por cuenta del arrendatario, sin embargo, deberá cumplir con el diseño y especificaciones técnicas aprobadas por la arrendante.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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) Los acuerdos de arrendamientos suscritos contienen, pero se limitan a la siguiente información:

- Plazo y forma del contrato de arrendamiento.
- Precio y forma de pago de los cánones de arrendamiento.
- Precio y forma de pago de cargo de mantenimiento de áreas comunes.
- Destino y nombre comercial del inmueble.
- Responsabilidades del arrendante y arrendatario.
- Cláusula de prevención de lavado de dinero.
- Bienes de uso común en el centro comercial.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTEELL ascienden a US\$1,371,584.00 y US\$1,082,072.11, respectivamente.

Nota (7) Impuestos

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta impuestos a favor, por retenciones de IVA realizadas al Fondo por US\$841.04 y US\$411.78, respectivamente.

Nota (8) Gastos pagados por anticipado

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presenta gastos pagados por anticipado por servicios.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 (9) Activo titularizado

a) Activo inicial

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de 1 inmueble ubicado en Porción Segregada de la Porción número uno - Casa Loma, forma parte de la Hacienda Santa Emilia, La Libertad, con una extensión superficial de 21,049.54 metros cuadrados, cuyas descripciones técnicas constan en el Contrato de Permuta suscrito. El Proyecto El Encuentro La Libertad comprende el desarrollo y construcción de una plaza de conveniencia con diversos comercios en una de las zonas con las playas más transitadas del país.

El activo titularizado (terreno) fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, el 6 de mayo de 2024, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta a título oneroso, el valor del Inmueble permutados es de US\$2,905,000.00; por medio de dicho contrato el originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. realizo la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el Inmueble antes descrito, como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por valor nominal de US\$2,905,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 14 de junio de 2024, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 proyecto de construcción desarrollado en el Inmueble permutado cuenta con los permisos, diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos, los cuales fueron gestionados por el Originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y ascienden a un monto de US\$ 317,483.81 que fueron reintegrados al Originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización el 14 de junio de 2024 mediante la entrega de 316 títulos de Participación por valor nominal de US\$316,000.00, que comprenden US\$208,000.00 por diseños y planos y US\$108,000.00 por permisos, más un complemento en efectivo por US\$1,483.81.

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

b) Activos acumulados

La normativa NCF-06 Manual de Contabilidad para Fondos de titularización de Activos, establece los bienes inmuebles por construirse se reconocerán inicialmente al costo de la construcción de los bienes inmuebles.

Cuando el Fondo de Titularización finalice la construcción de los inmuebles, estos deberán ser contabilizados a valor razonable en la cuenta de bienes inmuebles terminados y cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros registrado en la cuenta bienes inmuebles por construirse, se reconocerá en el resultado del periodo.

Los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 30 de junio de 2025, el detalle de los activos titularizados, es el siguiente:

Terrenos		US\$	2,905,000.00
Edificios			17,093,012.60
Centro comercial el encuentro la libertad	15,606,516.74		
Loft sunset view la Libertad	<u>1,486,495.86</u>		
Total bienes inmuebles terminados			<u>19,998,012.60</u>
Ajuste por valorización			<u>1,246,006.35</u>
Total activos en titularización		US\$	<u><u>21,244,018.95</u></u>

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

Bienes inmuebles por construirse			
Terrenos		US\$	2,905,000.00
Construcciones en proceso			14,145,038.75
Diseños y planos	US\$	246,643.95	
Permisos		359,934.56	
Costos registrales		13,182.42	
Costos financiamiento del proyecto		853,058.62	
Papelería y otros varios		57.96	
Servicios de auditoría		3,266.98	
Comisiones bancarias		84,389.25	
Preliminares y varios	1,040,792.84		
Impuestos, tasas y servicios municipales		36,619.94	
Seguros y fianzas		76,237.28	
Honorarios legales		15,234.44	
Construcción	10,154,879.61		
Costos personal administrativo		417,376.04	
Mercadeo y comercialización		728,946.18	
Costos apartamentos		114,418.68	
Total activos en titularización		US\$	<u><u>17,050,038.75</u></u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 30 de junio de 2025, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización del inmueble por US\$1,246,006.35 como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informes de valuación de fechas 1 de febrero de 2025 y 28 de marzo de 2025 realizados por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Al 31 de diciembre del 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 El Encuentro La Libertad por un monto fijo de hasta US\$9,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0011-2024, el 21 de mayo de 2024, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

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 El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse FTIRTEELL".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTEELL y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTEELL: 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 Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es "VTRTEELL".
- 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 que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTEELL, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión:
 1. Monto Fijo: Hasta US\$9,000,000.00.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

1. 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 denominada "Otras etapas, ampliaciones o mejoras". Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.
- 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
El Encuentro La Libertad**
(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 del inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto El Encuentro La Libertad para su operación, alquiler y/o venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Al 30 de junio de 2025, se ha colocado un monto de US\$3,396,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$208,000.00.
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio 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: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie B

- Monto de la serie: US\$108,000.00
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- 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: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

- Monto de la serie: US\$2,905,000.00
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio 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: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

- Monto de la serie: US\$175,000.00
- Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
- Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
- Precio base: US\$1,000.00.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

- 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: 26 años.
- Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Nota (10) Bienes inmuebles terminados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización presenta las siguientes revelaciones en lo referente a bienes inmuebles terminados:

- Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no presentó inmuebles terminados disponibles para su desapropiación.
- Al 30 de junio de 2025 se reclasificaron bienes inmuebles por construirse a bienes inmuebles terminados por valor de US\$19,998,012.60. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización no vendió ni reclasificó bienes inmuebles terminados.
- Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización no presenta bienes inmuebles vendidos por lo que no posee hechos ni circunstancias de venta a revelar.
- Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización no generó ganancia o pérdidas por bienes inmuebles desapropiados.
- Al 30 de junio de 2025 el Fondo de Titularización presenta inmuebles terminados disponibles para su arrendamiento, los cuales se detallan en la nota (9b) de los Estados Financieros. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización no poseía bienes inmuebles terminados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 (11) Detalle de activo titularizado en mora

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (12) Clasificación de riesgo

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTEELL emitidos con cargo al Fondo FTIRTEELL cuenta con una clasificación de riesgo “nivel dos” con perspectiva estable, otorgada por la Clasificadora de Riesgo Zumma Ratings, 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 (13) Documentos por pagar

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. por US\$1,105,989.82 y US\$1,143,864.84, respectivamente, correspondientes a pagos realizados por cuenta del Fondo, la cancelación se realizará de acuerdo a las disponibilidades de efectivo del Fondo de Titularización.

Nota (14) Estimaciones

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta las siguientes estimaciones:

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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>2025</u>
Comisiones por pagar	US\$	13,140.75
Servicios de comercialización	13,114.20	
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ <u>26.55</u>	
Honorarios profesionales por pagar		1,150.00
Otros honorarios profesionales	<u>1,150.00</u>	
Otras cuentas por pagar		349,328.22
Acreedores	US\$ 16,408.95	
Depósitos pendientes de aplicar	17,526.57	
Reservas por compra de apartamentos	<u>315,392.70</u>	
Total estimaciones	US\$	<u><u>363,618.97</u></u>
		<u>2024</u>
Comisiones por pagar	US\$	26.55
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ <u>26.55</u>	
Honorarios profesionales por pagar		11,280.00
Servicios de representación de los tenedores de valores	US\$ 10,000.00	
Otros honorarios profesionales	<u>1,280.00</u>	
Otras cuentas por pagar		396,323.59
Servicios de publicidad	US\$ 201.14	
Depósitos pendientes de aplicar	19,389.26	
Reservas por compra de locales	297,248.75	
Reservas por compra de apartamentos	<u>79,484.44</u>	
Total estimaciones	US\$	<u><u>407,630.14</u></u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 (15) Cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta cuentas por pagar por US\$922,910.03 y US\$252,734.41, respectivamente, el detalle es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Constructores	US\$	85,609.18	-
Suministro de materiales		430,021.69	-
Servicios por pagar		138,617.97	-
Retención a proveedores		<u>268,661.19</u>	<u>252,734.41</u>
	US\$	<u><u>922,910.03</u></u>	<u><u>252,734.41</u></u>

Nota (16) Depósitos en garantía

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización posee depósitos en garantía a largo plazo por US\$79,087.59 y US\$64,397.45, respectivamente.

Nota (17) 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización posee obligaciones tributarias por impuesto sobre la renta e IVA, según detalle:

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta retenido por servicios profesionales	US\$ 1,117.95	186.16
Impuesto sobre la renta por pago de anticipo de dividendos	-	100,000.00
IVA por pagar	8,711.66	12,159.30
Total	US\$ <u>9,829.61</u>	<u>112,345.46</u>

Al 30 de junio de 2025 y 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 (18) Ingresos diferidos

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización posee ingresos diferidos, según detalle:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Primera cuota canon (a)	US\$ 26,131.29	US\$	10,467.11
Arras (b)	6,551,565.30		5,577,737.38
Anticipo al precio de venta (c)	439,070.05		439,070.05
Ingresos por venta de locales (d)	16,610.43		-
	US\$ <u>7,033,377.07</u>	US\$	<u>6,027,274.54</u>

- (a) Corresponde a la primera cuota canon que el arrendatario se obliga a entregar al momento de firma de contrato de arrendamiento.
- (b) Las arras, corresponden a valores no reembolsables para el promitente comprador, hasta la firma del contrato de compraventa de locales.
- (c) Corresponde a abonos del 85% del precio de venta de locales recibidos de promitentes compradores de locales.
- (d) Corresponde al complemento del 15% del precio de venta de locales recibidos de promitentes compradores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 (19) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción del Centro Comercial El Encuentro La Libertad, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores para adquirir préstamo con Banco de América Central, S.A., el cual fue formalizado mediante contrato de apertura de crédito no rotativo con garantía hipotecaria en fecha 30 de agosto de 2024, las condiciones del financiamiento adquirido fueron las siguientes:

Monto:	US\$11,428,131.00
Plazo del préstamo:	15 años, incluye 1 año de periodo de gracia
Tasa de interés nominal:	7.75%
Forma de pago:	Durante el periodo de gracia se pagarán únicamente los intereses mensuales sobre saldos. A partir del décimo tercer mes, mediante 101 cuotas mensuales de capital e intereses por US\$111,674.00 y una última por el saldo pendiente a la fecha de vencimiento del crédito.

Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de US\$15,237,508.00 para el plazo de 20 años, constituida el 30 de agosto de 2024, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, a favor de Banco de América Central, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, servicios y demás anexos del inmueble gravado, así como sus mejoras presentes y futuras. Adicionalmente fueron cedidos los beneficios de póliza de seguro todo riesgo por US\$12,270,392.31 a favor del Banco Acreedor.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco de América Central, S.A., según el detalle siguiente:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Intereses por pagar	US\$	58,672.08	US\$	60,601.48
Capital a corto plazo		444,339.20		145,269.57
Capital a largo plazo		9,424,466.64		9,723,536.27
Total de obligaciones por préstamo bancario	US\$	<u>9,927,477.92</u>	US\$	<u>9,929,407.32</u>

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el monto del crédito otorgado al Fondo, ha sido desembolsado en su totalidad.

Al 30 de junio de 2025 el Fondo de Titularización ha registrado gastos por intereses del préstamo que ascienden a US\$314,314.71 y capitalizado US\$64,958.37 como costos por intereses de dicho crédito.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización, capitalizó costos por intereses generados del préstamo con Banco de América Central, S.A. por un monto que asciende a US\$219,937.12.

Nota (20) 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 El Encuentro La Libertad 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados fueron los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cantidad de títulos de participación	3,396	3,396
Valor nominal	US\$ 1,000.00	US\$ 1,000.00
Monto de participaciones en el patrimonio	US\$ 3,396,000.00	US\$ 3,396,000.00

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 (21) Excedentes de fondos de titularización

El excedente del ejercicio es 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 distribuible 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 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 30 de junio de 2025, el Fondo de Titularización generó excedentes por monto de US\$1,283,588.23, de lo cuáles US\$1,246,006.35 corresponden a ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles terminados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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, el Fondo de Titularización generó excedentes del ejercicio por monto de US\$347,387.96

Nota (22) Cambios contables

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se han realizado cambios contables.

Nota (23) 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que es el riesgo 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.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 (24) 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:

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 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, así como la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento. 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 y cumplimiento, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 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.

Pese a que es un riesgo asumido por el inversionista, la sociedad Titularizadora llevará el seguimiento de los flujos y riesgos del proyecto, para la toma de decisiones, y adopción y creación de estrategias para la posibilidad de reducir el impacto negativo al proyecto.

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 construcción y 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 u otros costos relacionados a la construcción, tales como mano de obra y otros servicios e insumos, 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, debido a factores como cambios en el mercado, aumento de competencia o en las preferencias de los clientes, así como fluctuaciones económicas.

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 y estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 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 tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto.

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 el Inmueble 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
El Encuentro La Libertad**
(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, y detectar posibles problemas a futuro.

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 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, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

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, alquiler y/o venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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” o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales 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, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implica.

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 alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes y/o inquilinos que se esperan para los Inmuebles, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 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.

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 el Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización. Para este riesgo, se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes, como parte de su cultura de prevención de riesgos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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 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.

Riesgo del Desarrollador del proyecto

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Desarrollador del proyecto. 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 Desarrollador del proyecto y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

Nota (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización se posee saldos por cobrar y pagar a entidades relacionadas detalladas en las notas 5 y 15.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por el período terminado al 30 de junio de 2025, son las siguientes:

Cargos por comisiones	US\$	10,750.00
Pagos por cuenta del FTIRTEELL		<u>55.16</u>
Total de transacciones	US\$	<u>10,805.16</u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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

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

Respecto a las transacciones con el originador Bambú Lourdes, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTEELL en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en nota 20.

Nota (26) Otros gastos

Los otros gastos al 30 de junio de 2025, se detallan a continuación:

Comisiones bancarias	US\$	201.85
Legalización de libros contables y Administrativos		57.50
Total	US\$	259.35

Nota (27) Ingresos por arrendamientos

Al 30 de junio de 2025, el Fondo de Titularización ingresos por arrendamientos según detalle:

Ingresos por mantenimiento de áreas comunes	US\$	212,438.41
Ingresos por servicios		74,280.04
Ingresos por arrendamientos		710,402.95
Ingresos por arrendamientos para mercadeo o publicidad		18,225.40
Total	US\$	1,015,346.80

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones que le generen ganancias o pérdidas por bienes inmuebles terminados o desapropiación de bienes inmuebles terminados.

Al 30 de junio de 2025, el Fondo de titularización registro ganancias no realizadas por US\$1,246,006.35, como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados. Al 31 de diciembre de 2024 no se registró ajuste de valorización de bienes inmuebles por encontrarse en construcción el inmueble propiedad del Fondo.

Nota (29) Contingencias

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (30) Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (31) Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y 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
El Encuentro La Libertad**
(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 (32) Contratación de servicios

Al 30 de junio 2025, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	Contrato	Descripción
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 FTIRTEELL, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTEELL.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los inmuebles titularizados.
3.	Contrato de cesión de derechos suscrito por Bambú Lourdes, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTEELL, 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 El Encuentro La Libertad 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 Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 24 de enero de 2024; dicho plazo podrá ser prorrogado automáticamente.
5.	Servicios de auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al FTIRTEELL para el ejercicio impositivo 2025.
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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
El Encuentro La Libertad**
(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>
7.	Contrato de comisión suscrito por Bambú Lourdes y Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se faculta a Bambú Lourdes como comisionista para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo FTIRTEELL actividades administrativas y técnicas para la gestión de obra gris, gestión de equipamiento y acabados y comercialización, entre otras para la operación del Proyecto El Encuentro La Libertad y sus ampliaciones.	El plazo del contrato es de 12 meses renovable automáticamente, contado a partir de la fecha de suscripción (4/10/2024).

Nota (33) 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
El Encuentro La Libertad**
(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 (34) 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	3,396	US\$ 3,396,000.00

Al 30 de junio de 2025, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.