

**FONDO DE TITULARIZACIÓN –
RICORP TITULARIZADORA - CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
E Informe de los Auditores Independientes

Morales y Morales Asociados
Miembros de **SMS Latinoamérica**

FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA - CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

TABLA DE CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes	1
Balances Generales del Fondo	3
Estado de Determinación de Excedentes del Fondo	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



Miembro de



Morales y Morales Asociados

SMS Latinoamérica

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

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del
Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas cero uno:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas cero uno (el Fondo), los cuales comprenden el balance general del Fondo al 31 de Diciembre de 2016, y el estado de determinación de excedentes del Fondo y de flujos de efectivo del Fondo por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, y, las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Asuntos clave de una auditoría son aquellos asuntos que a nuestro juicio constituyen una parte importante de la auditoría de estados financieros. Durante nuestra auditoría determinamos que los pagos de las obligaciones vigentes durante 2016 por emisión de Valores de Titularización constituyen asuntos clave de nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año 2016. Los pagos de las obligaciones mencionadas incluyen pagos de capital e intereses de acuerdo con los compromisos contractuales del Fondo. Estos pagos estuvieron sujetos a procedimientos de auditoría, lo cual contribuyó a formarnos una opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos; más aún, durante 2016 certificamos trimestralmente los pagos de capital e intereses.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fondo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros el 8 de febrero de 2016.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador, y del control interno que la Administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento durante el plazo para el cual ha sido constituido el Fondo de Titularización, excepto si el órgano de administración de la sociedad Titularizadora haciendo uso de las facultades legales que le confiere la Ley de Titularización de Activos o contratos suscritos para dicho Fondo acuerda la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error importante, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error importante cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Base de Contabilidad

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a las notas (2) y (3) a los estados financieros que describen las bases de contabilización. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador; en consecuencia estos estados financieros deben ser leídos e interpretados con base a políticas y criterios contables mencionados.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De acuerdo con los requerimientos de la "Norma de requisitos mínimos de auditoría y otras obligaciones de los auditores externos de las entidades o fondos fiscalizados, vigilados e inspeccionados por la Superintendencia de Valores" (hoy Superintendencia del Sistema Financiero), aplicamos procedimientos de examen sobre el cumplimiento con la legislación y normativa bursátil de parte de la administración del Fondo. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con Normas

Internacionales de Auditoría, en consecuencia, aplicamos aquellos procedimientos y alcances que consideramos necesarios en las circunstancias. En nuestra opinión la administración del Fondo cumplió, en todos los aspectos importantes relacionados con los estados financieros adjuntos, con la legislación y normativa bursátil aplicable.

Nuestro examen no provee una determinación legal sobre el cumplimiento por parte de la administración del Fondo con la legislación y normativa bursátil aplicable según se describe en el párrafo anterior.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por los auditores independientes del Fondo es Ricardo Antonio Morales Cardoza.



Lic. Ricardo Antonio Morales Cardoza
Socio
MORALES Y MORALES ASOCIADOS
Miembro de **SMS Latinoamérica**
Auditores Externos
Registro CVPCPA No. 183

Avenida Las Baganvilias
No.23, Colonia San Francisco,
San Salvador.

San Salvador, 30 de Enero de 2017.



FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
 (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 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

	Notas	2016	2015
Activo			
Activo corriente			
Bancos	4	\$ 2,087,547.92	\$ 2,541,686.24
Cartera de inversiones	12, 19 (c)	4,710,948.77	4,476,581.92
Activos en titularización	5	7,474,000.00	7,777,000.00
Rendimientos por cobrar		84,468.87	76,623.14
Total del activo corriente		<u>14,356,965.56</u>	<u>14,871,891.30</u>
Activo no corriente			
Activos en titularización - largo plazo	5	26,890,708.07	34,364,708.07
Gastos de colocación		53,586.82	62,989.00
Total del activo no corriente		<u>26,944,294.89</u>	<u>34,427,697.07</u>
Total Activo		<u>\$ 41,301,260.45</u>	<u>\$ 49,299,588.37</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Documentos por pagar	7	0.00	876.64
Comisiones por pagar	6	503.89	503.89
Otras cuentas por pagar	6	800.00	658.33
Obligaciones por titularización de activos - corto plazo	8	5,711,161.63	5,726,423.37
Impuestos y retenciones por pagar	15	6,146.42	7,393.86
Total del pasivo corriente		<u>5,718,611.94</u>	<u>5,735,856.09</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones por titularización de activos - largo plazo	8	26,718,749.73	32,343,749.88
Ingresos diferidos	5	<u>12,244,842.32</u>	<u>14,393,266.22</u>
Total del pasivo no corriente		<u>38,963,592.05</u>	<u>46,737,016.10</u>
Excedente acumulado del Fondo de Titularización:			
Reservas de excedentes anteriores		(3,173,283.82)	(2,559,971.35)
Excedente del ejercicio		<u>(207,659.72)</u>	<u>(613,312.47)</u>
		<u>(3,380,943.54)</u>	<u>(3,173,283.82)</u>
Total Pasivo		<u>\$ 41,301,260.45</u>	<u>\$ 49,299,588.37</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo

Por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresados en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

	Notas	2016	2015
Ingresos			
Ingresos de operación y administración	\$	2,148,423.90	\$ 2,142,553.89
Ingresos por inversiones		242,212.58	212,010.15
Total Ingresos		<u>2,390,636.48</u>	<u>2,354,564.04</u>
Egresos			
Gastos de administración y operación			
Por administración y custodia		6,296.68	6,513.62
Por clasificación de riesgo		25,000.00	25,000.00
Por auditoría externa y fiscal		5,288.85	8,400.00
Por servicios de valuación		<u>26,500.00</u>	<u>0.00</u>
		63,085.53	39,913.62
Gastos financieros			
Intereses valores titularización	8	<u>2,315,874.75</u>	<u>2,681,083.14</u>
Gastos por provisiones y amortizaciones:			
Amortización en gastos de colocación de valores		<u>9,402.18</u>	<u>9,376.49</u>
Otros gastos			
Otros gastos	14	<u>209,933.74</u>	<u>237,503.26</u>
Total gastos		<u>2,598,296.20</u>	<u>2,967,876.51</u>
Déficit del ejercicio	\$	<u>(207,659.72)</u>	\$ <u>(613,312.47)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

	Nota	2016	2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Déficit del ejercicio		(207,659.72)	(613,312.47)
Ajustes para conciliar el déficit del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
(Aumentos) o disminuciones en activos:			
Rendimientos por cobrar		(7,845.73)	(19,753.14)
Activos en titularización		5,628,576.10	5,331,446.11
Gastos de colocación		9,402.18	9,376.49
Aumentos o (disminuciones) en pasivos:			
Documentos por pagar		(876.64)	(204,504.36)
Comisiones por pagar		0.00	(113.47)
Otras cuentas por pagar		141.67	0.00
Impuestos y retenciones por pagar		(1,247.44)	(47,400.76)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>5,420,490.42</u>	<u>4,455,738.40</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión:			
Cartera de inversión		<u>(234,366.85)</u>	<u>(192,257.01)</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento:			
Obligaciones por titularización		<u>(5,640,261.89)</u>	<u>(5,640,025.79)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalente de efectivo		(454,138.32)	(1,376,544.40)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período		<u>2,541,686.24</u>	<u>3,918,230.64</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	4	<u><u>2,087,547.92</u></u>	<u><u>2,541,686.24</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Nota (1) Constitución e Inscripción en el Registro Público Bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 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 de Activos otorgado ante los oficios del doctor Raúl Ernesto Melara Morán en fecha 1 de agosto de 2012 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 emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-06/2012, de fecha 22 de mayo de 2012. Los cambios de dicha emisión fueron autorizados por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión JD-10/2012 de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 el 12 de septiembre de 2012.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, obtuvo la autorización de constitución de la Sociedad por parte del Consejo Directivo de la ex Superintendencia de Valores (hoy incorporada en la Superintendencia del Sistema Financiero) en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 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 autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadora 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 N° JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012, recibiendo 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.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables más importantes adoptadas por el Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Payas Salinitas 01, en adelante "El Fondo", reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador. En aquellos casos en que dicho Manual y Catálogo de Cuentas no contenga un lineamiento específico, se siguen los lineamientos contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. Los criterios contables utilizados son detallados en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios Contables Utilizados

- (a) **Período contable**
El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.
- (b) **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 en El Salvador. 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.
- (c) **Bases de medición**
Los estados financieros del Fondo han sido preparados al costo histórico.
- (d) **Moneda de medición y presentación de los estados financieros**
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001.
- (e) **Conversión monetaria**
Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.
- (f) **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 son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cartera de inversiones – depósitos a plazo
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

- Obligaciones por titularización de activos

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción, y al final de cada período que se informa se miden al costo. Los activos en titularización y las obligaciones por titularización de activos, se miden a los valores establecidos en los contratos respectivos que incluyen tanto el principal como el interés no devengado, conforme lo establecido en la normativa contable regulatoria correspondiente.

(g) Efectivo

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o su equivalente y depósitos bancarios en cuentas corrientes.

(h) Activo titularizado

Los Activos Titularizados son contabilizados conforme al valor que los activos o derechos fueron adquiridos del originador para conformar el Fondo de Titularización, los cuales se clasifican y registran como Activos en Titularización de corto (correspondientes a las cuotas que serán cedidas en próximos 12 meses) y largo plazo.

(i) Provisiones

Se establecen provisiones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

(j) Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se poseen saldos de otros activos corrientes.

(k) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente se calcula conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferida se registra cuando existen diferencias entre el tratamiento contable y el tratamiento fiscal de ciertas partidas. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen diferencias temporarias que den origen a impuesto diferido.

(l) Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo no tiene derechos sobre excedentes de patrimonios separados.

(m) Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión como son los de estructuración de la emisión, son reconocidos como gasto en el momento en que se incurren, mientras que los de colocación de valores de deuda se amortizan durante la vigencia de la emisión.

(n) Gastos de operación y financieros

Los gastos de administración y operación y gastos financieros son reconocidos sobre la base de acumulación.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

(o) Ingresos de operación

Los ingresos por activos titularizados e inversiones se reconocen así:

- Ingresos de administración y operación, incluye principalmente ingresos por activos titularizados, se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo de la titularización. El ingreso correspondiente a los períodos futuros se reconoce como pasivo bajo el rubro de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo.
- Ingresos por inversiones y otros ingresos, se reconocen sobre la base de devengado.

(p) Flujos de efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento.

Nota (4) Bancos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de efectivo en bancos se integra de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuenta colectora:		
Banco de América Central, S.A.	0.00	776.64
Cuenta discrecional:		
Banco de América Central, S.A.	<u>2,087,547.92</u>	<u>2,540,909.60</u>
	<u>2,087,547.92</u>	<u>2,541,686.24</u>

Nota (5) Activo Titularizado

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los Activos en Titularización se integran así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos en Titularización - corto plazo	7,474,000.00	7,777,000.00
Activos en Titularización - largo plazo	<u>26,890,708.07</u>	<u>34,364,708.07</u>
	<u>34,364,708.07</u>	<u>42,141,708.07</u>

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Los Activos Titularizados fueron transferidos al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, el 1 de agosto de 2012 mediante el otorgamiento de Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso sobre Flujos Financieros Futuros libres de impuestos por parte del originador Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. a Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administrador del Fondo de Titularización, y comprenden la cesión, transferencia y tradición de los primeros ingresos percibidos mensualmente luego de la fecha de corte hasta un monto de US\$61,735,708.07, los cuales se transferirán a partir del día uno de cada mes.

La cesión de flujos financieros futuros comprende los ingresos percibidos por Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en concepto de: la operación hotelera del Hotel Royal Decameron Salinitas, provenientes de la facturación de servicios de habitación, paquetes de "todo incluido", ingresos por alimentos, bebidas, transporte, tours, spa, discoteca, centro de convenciones, telecomunicaciones, lavandería, la venta de todo tipo de artículos o bienes, cánones percibidos y cualquier otro servicio generado por la empresa actual o futuro, bajo cualquier concepto; la recuperación de la venta y cualquier comisión proveniente de los Contratos del Programa Multivacaciones Decameron, que se generen en El Salvador y Guatemala; ingresos por comisiones o por cualquier otro concepto del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels International, S.A. ("AMHSA") por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron por operaciones realizadas exclusivamente en El Salvador; cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. durante la vigencia de la emisión.

Los activos titularizados generaron ingresos diferidos para el fondo de titularización por US\$22,042,597.74, los cuales son amortizados mensualmente. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo pendiente de amortizar asciende a US\$12,244,842.32 (US\$14,393,266.22 al 2015).

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 del 25 de julio de 2012, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 del 12 de septiembre de 2012 tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

Principales características de la emisión:

- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo y con cargo a dicho Fondo.
- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, que puede abreviarse "FTRTCPS 01".
- Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Deuda a cargo del FTRTCPS 01: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
(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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS 01.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización - Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTRTCPS 01.
- Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al FTRTCPS 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.
- Tramos de la emisión: La emisión tendrá un único tramo.
- Denominación del Tramo: VTRTCPS 01- Tramo 1.
- Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012.
- Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012.
- Precio Base: 97.572%.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de Cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la emisión: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022.
- Tasa de Interés: la tasa de interés será fija, por la totalidad del plazo en un 6.5% anual.
- Rendimiento bruto sobre precio base: 7.00% anual.
- Interés Moratorio: en caso de mora en el pago de capital, el Fondo de Titularización reconocerá a los Tenedores de los valores, además, un interés del 5.00% anual sobre la cuota correspondiente a capital que se encuentre vencida.
- Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de dos años.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

- Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el primer año, la redención se efectuará al 104%, al segundo año se pagará el 103%, durante el tercer año al 102%, y a partir del cuarto año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Respaldo de la emisión

La emisión cuenta con los siguientes contratos de respaldo:

- Convenio de Administración de Cuentas Bancarias celebrado por Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V., Ricorp Titularizadora, S.A. y el Banco de América Central, S.A., como respaldo operativo de la emisión para la administración de cuentas bancarias relacionadas con la emisión de valores de titularización del FTRTCS01.
- Cesión de beneficios de Póliza de Lucro Cesante a favor de los Tenedores de Valores, por medio del Representante de los Tenedores de Valores, por seis meses de amortización de intereses y de capital.
- Contrato de administración y operación hotelera del Hotel Royal Decameron Salinitas, contrato por medio del cual Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. ha encomendado exclusivamente y por el plazo forzoso de 20 años a Hoteles Decameron Colombia, S.A., (HODECOL) la prestación de los servicios de administración y operación hotelera para el adecuado funcionamiento del Hotel Royal Decameron Salinitas de acuerdo al estándar Decameron.

Garantía de la emisión

La presente emisión cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, el detalle de las garantías es el siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado y actualizado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en US\$63,423,286.35 al 31 de diciembre de 2015. Dicho valúo fue actualizado el 29 de septiembre de 2016 determinando un valor total del inmueble de US\$68,014,156.18.
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decameron Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decameron Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
 (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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Clasificaciones de riesgo: La emisión cuenta con dos Clasificaciones de Riesgo “AAA” otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y “AA” otorgada por Equilibrium, S.A. de C.V. hoy Zumma Ratings, S.A. de C.V., obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla conforme a la resolución de la Superintendencia dictada al efecto.

Agente colocador autorizado: Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Nota (6) Detalle de Provisiones

A continuación se presenta el detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>
Comisiones por pagar		US\$ 503.89		US\$ 503.89
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ 493.89		US\$ 493.89	
Emisión de constancias CEDEVAL	<u>10.00</u>		<u>10.00</u>	
Otras Cuentas por Pagar		800.00		658.33
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras	<u>800.00</u>		<u>658.33</u>	
Total provisiones		US\$ <u>1,303.89</u>		US\$ <u>1,162.22</u>

Nota (7) Documentos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2016 el Fondo de Titularización no posee cuentas por pagar. Al 31 de diciembre de 2015 se tenían documentos por pagar al Originador Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. por efectivo recibido en cuentas corrientes del Fondo de Titularización pendiente de liquidar por un monto de US\$876.64.

Nota (8) Obligaciones por Titularización de Activos

El saldo de las obligaciones por titularización de activos que posee el Fondo de Titularización al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones por titularización de activos 1/	5,711,161.63	5,726,423.37
Obligaciones por titularización de activos 2/	<u>26,718,749.73</u>	<u>32,343,749.88</u>
	<u>32,429,911.36</u>	<u>38,070,173.25</u>

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
(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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

1/ Corresponde a intereses de los valores de titularización generados a esa fecha y saldo de capital adeudado de los valores de titularización y se presentan dentro de los pasivos corrientes.

2/ Corresponden al saldo de capital adeudado a los tenedores de valores de titularización, clasificados dentro del balance como pasivos no corrientes.

El gasto por intereses de los valores de titularización reconocidos en el estado de determinación de excedentes del Fondo por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 asciende a US\$2,315,874.75 (US\$2,681,083.14 en 2015).

Nota (9) Detalle de Activo Titularizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo no posee activos titularizados en mora.

Nota (10) Excedentes de Fondos de Titularización

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se realizó retiros de excedentes del Fondo de Titularización.

Nota (11) Cambios Contables

Durante los períodos informados no se han realizado cambios contables.

Nota (12) Riesgos Derivados de los Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 el Fondo de Titularización posee un depósito a plazo por valor de US\$4,710,948.77 (US\$4,476,581.92 al 31 de diciembre de 2015), en el Banco de América Central, S.A. El depósito es a un plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 5.25% anual (5.25% al 31 de diciembre de 2015), con vencimiento el 25 de febrero de 2017, con opción de prórroga por un plazo igual a una tasa de interés ajustada previo acuerdo entre las partes.

Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Como parte de su actividad comercial bursátil, 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 en depósitos a plazo, por medio de la colocación de los mismos en bancos de muy alta solidez y prestigio.

Garantías

La emisión cuenta con garantía otorgada a favor de los tenedores de valores de titularización a través del representante de los tenedores de valores, para responder por las obligaciones contraídas por la emisión de valores realizada con cargo a dicho Fondo.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que 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 se posee.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
 (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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Valor razonable de los activos y pasivos financieros

A continuación se presentan los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

<u>2016</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	2,087,547.92	2,087,547.92
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	4,710,948.77	4,710,948.77
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	22,119,865.75	24,708,603.92
Obligaciones por titularización de activos (c)	32,343,749.73	32,020,312.23
<u>2015</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	2,541,686.24	2,541,686.24
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	4,476,581.92	4,476,581.92
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	27,748,441.85	26,743,038.79
Obligaciones por titularización de activos (c)	38,070,173.25	37,689,471.52

- (a) El valor en libros se aproxima al valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- (b) El valor razonable ha sido determinado utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados, a la tasa de interés de mercado para instrumentos similares y al plazo establecido en el contrato de titularización.
- (c) El valor razonable ha sido determinado utilizando la cotización del instrumento en la Bolsa de Valores de El Salvador a la fecha de referencia de los estados financieros.

Debido a que la emisión posee una tasa de interés fija, no es necesario elaborar un análisis de sensibilidad para los instrumentos financieros de largo plazo.

Nota (13) Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por el período del 1 de enero al 31 de diciembre 2016 y 2015 son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cargos por servicios administrativos	<u>875.00</u>	<u>875.00</u>
Cargos por comisiones (nota 14)	<u>178,182.95</u>	<u>206,307.95</u>

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
(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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Nota (14) Otros Gastos

El detalle de otros gastos por el período del 1 de enero al 31 de diciembre 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios representante de tenedores de valores	18,000.00	18,000.00
Administración del Fondo	178,182.95	206,307.95
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras	8,466.64	7,899.96
Publicaciones	4,652.00	4,652.00
Otros	<u>632.15</u>	<u>643.35</u>
	<u>209,933.74</u>	<u>237,503.26</u>

Nota (15) Impuestos Diferidos e Impuesto sobre la Renta

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

Las obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a retenciones de impuesto sobre la renta realizadas sobre el pago de intereses cancelados el 19 de diciembre de 2016 y 17 de diciembre de 2015, siendo la retención por un valor de US\$6,146.42 y US\$7,393.86, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales habría que calcular impuesto sobre la renta diferido.

Nota (16) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (17) Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (18) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimientos de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero o de otras entidades.

Nota (19) Hechos Posteriores y Otras Revelaciones Importantes

- a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la tenencia de los valores de titularización asciende a 450,000 valores con saldo de capital vigente de US\$32,343,749.73 (US\$37,968,749.88 al 2015).
Al 31 de diciembre de 2016 los tenedores de valores han sido numerados del 1 al 83 (al 31 de Diciembre de 2015 fueron numerados del 1 al 75).

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
 (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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Los movimientos de los valores de titularización por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Fecha	Aumento	Disminución	Cantidad de valores	Monto
1	400	40,000.00	21/03/2016		200	200	20,000.00
1	200	20,000.00	21/03/2016		100	100	10,000.00
1	100	10,000.00	21/03/2016		100	0	0.00
2	2,000	200,000.00	20/09/2016		2,000	0	0.00
6	200	20,000.00	16/12/2016		200	0	0.00
10	500	50,000.00	17/11/2016		500	0	0.00
12	450	45,000.00	21/03/2016	200		650	65,000.00
15	200	20,000.00	04/10/2016		200	0	0.00
18	500	50,000.00	06/04/2016	1,231		1,731	173,100.00
21	168,812	16,881,200.00	06/04/2016		1,231	167,581	16,758,100.00
21	167,581	16,758,100.00	16/09/2016		1,550	166,031	16,603,100.00
21	166,031	16,603,100.00	29/09/2016		2,000	164,031	16,403,100.00
25	40	4,000.00	04/10/2016		40	0	0.00
27	2,500	250,000.00	04/10/2016		2,500	0	0.00
30	500	50,000.00	21/09/2016		125	375	37,500.00
30	375	37,500.00	21/09/2016		125	250	25,000.00
30	250	25,000.00	21/09/2016		125	125	12,500.00
30	125	12,500.00	21/09/2016		125	0	0.00
38	808	80,800.00	04/10/2016	200		1,008	100,800.00
38	1,008	100,800.00	04/10/2016	40		1,048	104,800.00
38	1,048	104,800.00	04/10/2016	771		1,819	181,900.00
57	16,700	1,670,000.00	20/05/2016		1,846	14,854	1,485,400.00
59	1,450	145,000.00	20/09/2016	1550		3,000	300,000.00
59	3,000	300,000.00	20/09/2016	2000		5,000	500,000.00
59	5,000	500,000.00	20/09/2016	100		5,100	510,000.00
59	5,100	510,000.00	04/10/2016	2500		7,600	760,000.00
59	7,600	760,000.00	04/10/2016	1229		8,829	882,900.00
68	100	10,000.00	21/03/2016	100		200	20,000.00
71	0	0.00	06/04/2016	1,231		1,231	123,100.00
71	1,231	123,100.00	06/04/2016		1,231	0	0.00
71	0	0.00	16/09/2016	1,550		1,550	155,000.00
71	1,550	155,000.00	20/09/2016		1,550	0	0.00
71	0	0.00	29/09/2016	2,000		2,000	200,000.00
71	2,000	200,000.00	04/10/2016		771	1,229	122,900.00
71	1,229	122,900.00	04/10/2016		1,229	0	0.00
75	110	11,000.00	22/11/2016		110	0	0.00
76	0	0.00	21/03/2016	100		100	10,000.00
76	100	10,000.00	20/09/2016		100	0	0.00
77	0	0	20/05/2016	1,846		1,846	184,600.00
77	1,846	184,600.00	22/11/2016	500		2,346	234,600.00
77	2,346	234,600.00	22/11/2016	110		2,456	245,600.00
78	0	0.00	21/09/2016	125		125	12,500.00
79	0	0.00	21/09/2016	125		125	12,500.00
80	0	0.00	21/09/2016	125		125	12,500.00
81	0	0.00	21/09/2016	125		125	12,500.00
82	0	0.00	17/11/2016	500		500	50,000.00
82	500	50,000.00	22/11/2016		500	0	0.00
83	0	0.00	16/12/2016	200		200	20,000.00
563,490	56,349,000			18,458	18,458	563,490	56,349,000

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01
 (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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

Durante el período terminado el 2015, los movimientos de los valores de titularización fueron son los siguientes:

Tenedor	Cantidad de valores		Fecha	Aumento	Disminución	Cantidad de valores	
	valores	Monto				valores	Monto
8	11,065	1,106,500.00	06/11/2015	500		11,565	1,156,500.00
8	11,565	1,156,500.00	06/11/2015	401		11,966	1,196,600.00
8	11,966	1,196,600.00	06/11/2015	242		12,208	1,220,800.00
10	1,000	100,000.00	17/07/2015		500	500	50,000.00
19	1,735	173,500.00	23/01/2015		1,735		0.00
23	300	30,000.00	06/11/2015		242	58	5,800.00
25	150	15,000.00	21/07/2015		110	40	4,000.00
26	10,000	1,000,000.00	23/01/2015		1,362	8,638	863,800.00
55	401	40,100.00	06/11/2015		401		0.00
61	1,540	154,000.00	30/07/2015		1,540		0.00
73	0	0.00	23/01/2015	1,735		1,735	173,500.00
73	1,735	173,500.00	23/01/2015	1,362		3,097	309,700.00
73	3,097	309,700.00	30/07/2015	1,540		4,637	463,700.00
74	0	0.00	17/07/2015	500		500	50,000.00
74	500	50,000.00	06/11/2015		500		0.00
75	0	0.00	21/07/2015	110		110	11,000.00
	55,054	5,505,400.00		6,390	6,390	55,054	5,505,400.00

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los contratos vigentes se detallan a continuación:

<u>Contrato</u>	<u>Condiciones de vencimiento</u>
1. Contrato de Titularización de Activos con Ricorp Titularizadora, S.A.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo FTRTCPS 01.
2. Contrato de cesión de derechos sobre flujos financieros futuros con Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	120 meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCPS 01 (17/09/2012).
3. Contrato de administración de activos titularizados con Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	11 años, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto de US\$61,735,708.07.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

- | | | |
|----|--|--|
| 4. | Convenio de administración de cuentas bancarias con Banco de América Central, S.A. y escritura de modificación de dicho convenio suscrita el 25/08/2014 para la eliminación del saldo mínimo de la cuenta colectora. | 120 meses, contados a partir del día siguiente al de la liquidación de los valores que se emitan con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, o mientras existan obligaciones pendientes a cargo del Fondo de Titularización. |
| 5. | Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Equilibrium, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (hoy Zumma Ratings, S.A. de C.V.) | 1 año, contado a partir de la suscripción del contrato (31/05/2012), el cual fue prorrogado automáticamente. |
| 6. | Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. | 12 meses, contados a partir del 30/11/2011, el cual fue prorrogado automáticamente. |
| 7. | Contrato de custodia en bóveda de documentos relacionados con proceso de titularización con Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. | Por tiempo indeterminado. |
| 8. | Contrato de prestación de servicios del oficial de cumplimiento de razones financieras con ACC Asociados, S.A. de C.V. | 1 año, contado a partir del 11/09/2013, el cual fue renovado automáticamente. |
| 9. | Servicios de Auditoría Externa y Fiscal con Morales y Morales Asociados | Ejercicio impositivo 2016. |
- c) La cuenta restringida del Fondo de Titularización se define como la cuenta bancaria abierta en el Banco Administrador a nombre del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., que servirá de respaldo para el pago de los Valores de Titularización, no debiendo ser menor a las dos próximas cuotas de capital e intereses a pagarse a los Tenedores de Valores. Inicialmente estuvo constituida por el monto de US\$4,252,148.44, los cuales servirán para la amortización del capital e intereses a pagarse a los Tenedores de Valores. El monto de esta cuenta no deberá entenderse como una cantidad monetaria fija, sino como el monto equivalente al pago de las dos próximas cuotas de capital e intereses de la emisión, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta restringida corresponde a depósito a plazo y totaliza US\$4,592,375.15 y US\$4,476,581.92, respectivamente.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(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 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de Los Estados Unidos de Norte América – Nota 3)

- d) Los ingresos de operación y administración están conformados por los ingresos por activos titularizados y comprenden los flujos devengados durante el ejercicio por el activo titularizado, los cuales son reconocidos mensualmente de forma lineal durante la vigencia de la emisión con cargo a los ingresos diferidos y representan los ingresos que el fondo ha reconocido por anticipado. En lo referente a los gastos, los de administración y operación son reconocidos sobre la base de acumulación; por su parte, los gastos de emisión son reconocidos cuando se efectúan, tomado en consideración que los gastos de estructuración se dan sólo una vez al inicio de la emisión, por lo tanto los gastos iniciales son mayores a los esperados en el futuro. Esta situación hace que el estado de determinación de excedentes del fondo muestre un déficit contable debido al uso de bases de medición y registro de ingresos y gastos diferentes, situación que se revertirá en los años subsecuentes cuando el efecto del gasto por intereses disminuya como consecuencia de la amortización del capital; sin embargo, los flujos de efectivo del fondo son positivos, ya que los ingresos percibidos en efectivo son mayores que los gastos en que se incurre. Por ende el déficit contable no representa un riesgo sobre la solvencia o liquidez del fondo para cumplir con sus obligaciones.