

INFORME ANUAL FTIRTBLÛ UNO

(Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021)



MARZO 2021



Contenido

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
II. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores	2
III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado	3
IV. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieren realizado en el período.....	4
V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido	7
VI. Informe de Gestión de Riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	9
VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	13
VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles	14
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado.....	14
X. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año - Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	15
XI. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	16
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	17
XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el período reportado	18
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2021	18

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora

Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTBLÚ UNO”.
Objeto:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Torre Sole Blú 1, una torre que podrá ser de 52 apartamentos en 9 niveles y demás amenidades.
Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.

II. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores

Junta Directiva de la Titularizadora Período 2022-2025¹	
<u>Propietarios:</u>	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieyetz Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

¹ De conformidad con Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto número cinco del acta JGO – número cero uno/ dos mil veintidós de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día diez de febrero de dos mil veintidós por medio de video conferencia, entendiéndose por tanto celebrada en la ciudad de San Salvador; expedida por el Secretario de dicha junta, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los once días del mes de febrero de dos mil veintidós, en la cual hace constar que la Junta Directiva fue electa para un período de tres años contados a partir de su fecha de inscripción, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

Suplentes:	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Enrique Oñate Muyschondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Santiago Andrés Simán Miguel

Representante de los Tenedores
Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa

III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

Durante el año 2021, posterior al inicio de la pandemia del COVID-19, la cual cambió el mundo, finalizando como un año sin precedentes, con crisis sanitaria y económica y con mucha incertidumbre a nivel mundial. A nivel internacional se observó un entorno económico desacelerado, limitado e inestable. El Banco Mundial en su reporte denominado “Global Economic Prospects” estima que el PIB global se contrajo un 3.1%, donde la economía mundial se debe enfrentar simultáneamente a la COVID-19, la inflación y la incertidumbre respecto de las políticas, aumento de la desigualdad y problemas de seguridad.



El impacto socioeconómico en la región latinoamericana es grave. Producto de ello, la CEPAL afirma que las entradas en la región de la Inversión Extranjera Directiva en el primer semestre del año 2021 no han sido suficiente para superar los impactos de la contracción del 34.7% en el primer semestre del 2020. Cabe destacar que, en el 2021, Latinoamérica vivió una enorme desigualdad en la recuperación económica, posterior a la crisis ocasionada en el 2020. Esta

desigualdad es ocasionada por la pérdida del valor en principales monedas, índices altos en inflación, incremento en la deuda pública, problemas en las cadenas de suministros. En este último factor se vio afectado por cuellos de botellas en la cadena de suministros, tanto de fabricantes, transportistas, y la acumulación de la demanda en los meses de encierro del 2020.

En cuanto al crecimiento de la economía salvadoreña, la CEPAL en sus proyecciones económicas ajustadas con relación al crecimiento del PIB estimó un crecimiento del 10.0% del PIB local. El Banco Central de Reserva por su parte, proyectó un crecimiento económico, donde los resultados del tercer trimestre confirman el pronóstico de crecimiento del 10.3%. A partir de ello y sobre la base de las estimaciones del impacto económico de la región centroamericana, El Salvador brinda señales que confirman la recuperación económica, apoyado por factores como un crecimiento de 22.5% de la inversión, aumento del 30.4% de las importaciones de bienes y servicios, tal como lo informa el Banco Central de Reserva.

IV. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieren realizado en el período



La comunicación con los Tenedores de los valores de titularización ha sido un pilar importante en las actividades de administración del FTIRTBLÚ 1. Mensualmente es presentada información relevante al Representante de Tenedores, quien funge como canal de comunicación oficial frente a los Tenedores de Valores. Esta comunicación no dejó de ser efectiva durante el año 2021 pese a las dificultades que sigue presentando la pandemia COVID-19. Ricorp Titularizadora ha mantenido siempre el compromiso de honrar sus obligaciones contractuales frente a los Tenedores de Valores.

En el año 2021 se llevaron a cabo dos sesiones de Junta General de Tenedores, la primera de carácter ordinario y celebrada en fecha 18 de marzo de 2021 a través de videoconferencia, en esta sesión se vieron los puntos correspondientes al Informe del Auditor Externo, se nombró a BDO Figueroa y

Jiménez como Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización y se fijaron sus emolumentos, así como otros puntos de interés de los Inversionistas como la elección del secretario de la Junta.

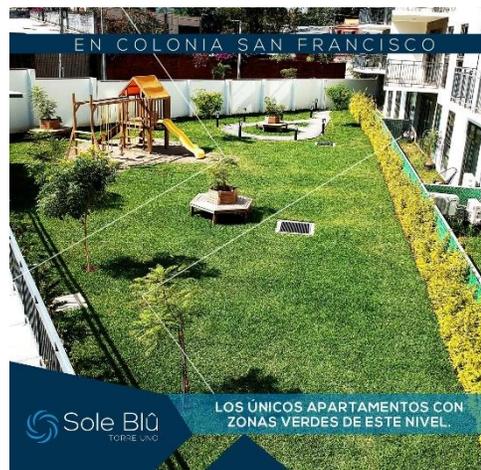
La segunda sesión de Junta General de Tenedores fue de carácter extraordinario y celebrada el día 25 de junio de 2021 en las instalaciones del Edificio Insigne, Nivel 17, Sala de Juntas No. 3, San Salvador. En esta sesión se vieron los temas respecto al informe de ventas del proyecto, la autorización de forma de pago a inversionistas y se pidió la dispensa el conocimiento del punto de autorización para la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTBLÛ 1 y su suscripción.



Como parte de los acuerdos tomados en esta sesión extraordinaria de Junta de Tenedores, se autorizó que al finalizar el plazo de la emisión, el Fondo de Titularización FTIRTBLÛ 1 pudiera realizar el pago del valor de los títulos de participación ya sea en especie o en efectivo, al valor nominal, a través de dación en pago o a través de CEDEVAL. El pago en especie a través de dación en pago se llevaría a cabo a favor de los Tenedores que así lo autorizaran el día del vencimiento de los Títulos de Participación. Asimismo, se autorizó la transferencia de las áreas privativas disponibles del Condominio Sole Blú Torre Uno, mediante el instrumento de dación en pago a favor de cada uno de los Tenedores del FTIRTBLÛ 1 que así lo

autorizaran el día del vencimiento de los títulos de participación.

Es así que el día 05 de julio de 2021, fecha de vencimiento de la emisión con cargo al FTIRTBLÛ 1, Ricorp Titularizadora, S.A. procedió a decretar dividendos a favor de los Tenedores del Fondo de Titularización y además, procedió a celebrar 3 instrumentos de dación en pago a favor de los tenedores que autorizaron el pago de sus títulos en especie. Siendo así que el FTIRTBLÛ 1 entregó en dación en pago un total de 9 apartamentos, distribuidos en la proporción correspondiente a cada Tenedor por el valor nominal de sus títulos.



Una vez cumplidas exitosamente las obligaciones de pago de los títulos de participación a favor de los Tenedores de Valores, Ricorp Titularizadora, S.A. inició las gestiones correspondientes para dar por cancelado el Fondo de Titularización y su asiento registral en la Superintendencia del Sistema Financiero.

Es así que el día 24 de noviembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, celebraron el instrumento de cancelación del Fondo de Titularización FTIRTBLÚ 1 y el día 10 de diciembre de 2021 se presentó el testimonio de cancelación y el balance del Fondo con las cuentas a cero ante la Superintendencia del Sistema Financiero.

La Superintendencia del Sistema Financiero comunicó el pasado 22 de diciembre de 2021, el acuerdo tomado en sesión CD-57/2021 de Consejo Directivo de esa misma fecha, informando que se autorizaba la cancelación del asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÚ 1 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. Con este acuerdo, se da por cancelado el primer Fondo de Titularización de Inmuebles para el desarrollo de un proyecto habitacional en nuestro país.



Un hito importante que vale la pena mencionar, fue la celebración de la primera Asamblea de Propietarios del Condominio Sole Blú Torre Uno en fecha 22 de junio de 2021, en la que participaron más del cincuenta por ciento de los propietarios del Condominio que se encontraban registrados como propietarios en el libro correspondiente. En esta sesión se hizo entrega oficial del Condominio a la Asamblea de Propietarios,

acordándose además que se entregaría a la Junta Directiva provisional del Condominio toda la documentación que administrativa el Fondo de Titularización como administrador interino del Condominio. Es así que en cumplimiento a este acuerdo, el día 07 de julio de 2021 se hizo entrega material de la documentación antes referida a los miembros de la Junta Directiva del Condominio.

V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido

Principales Características:

Estructuración de las series o tramos a negociar de la emisión: La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. Inicialmente se estructuraron dos series, la serie A correspondiente a la colocación que fue adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por veinticuatro títulos de participación; y la serie B, dentro de la cual se estructuraron los títulos para inversionistas y la colocación que el Originador adquirió correspondientes a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos. Las características de los tramos o series a negociar fueron determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

- 1) Estructuración de nuevos tramos o series: Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevas series o tramos con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto de la emisión establecido en la característica 3.9 del contrato de Titularización, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del contrato de Titularización siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.
- 2) Aviso de colocación: La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la forma de colocación, la fecha de negociación, la fecha de liquidación de la serie o tramo, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

Clasificación de riesgo: Nivel Dos, SCRiesgo Clasificadora de Riesgo, S.A. de C.V.

Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta tres años, contados a partir de la fecha de colocación.

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.

Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá 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.

La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Representante de Tenedores de Valores: Lafise Valores de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

VI. Informe de Gestión de Riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú 1 son los siguientes:

1) **Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos**

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.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican las inversiones inmobiliarias del Fondo de Titularización, lo cual podría generar una disminución de los rendimientos y/o pérdida del valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

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.

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite.

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).

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles terminados del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

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.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante durante toda la vida del Fondo de Titularización, cuyas pólizas deberán ser emitidas por instituciones que deberán contar con una calificación mínima de “AA”.

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de que el Fondo de Titularización enfrente 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.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el Fondo de Titularización no puede captar la totalidad de los Títulos de Participación previstos o no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la diversificación en las fuentes de financiamiento de los proyectos como la preventa, el aporte que realiza el originador y el endeudamiento.

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 etapas del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen, como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos para el Fondo de Titularización y consecuentemente los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación por parte de la sociedad de personal especializado en cada una de las etapas de construcción, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos por la sociedad administradora del Fondo de Titularización.

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

Se refiere al riesgo de que los costos proyectados para el desarrollo del proyecto se incrementen fuera de las holguras estimadas. Las situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo a las que está expuesto el Fondo de Titularización, pueden alterar las proyecciones para el desarrollo del proyecto.

La inversión se puede ver afectada si las medidas tomadas para los ajustes al presupuesto se traducen en pérdidas en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante la suscripción de un contrato de construcción con costos cerrados que incluye el otorgamiento de una fianza por parte del constructor y mediante la inclusión en el contrato de Titularización de la obligación del Originador de realizar aportes adicionales de ser necesarios.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra vender en el tiempo esperado o en los precios esperados, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de las preventas y de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario. Además, es requisito indispensable para iniciar el proceso de construcción, la preventa en firme de un mínimo del cincuenta por ciento de las unidades habitacionales.

2) Riesgos del Originador y su Sector Económico

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el Fondo de Titularización (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores, entre otros).

Mitigación: Establecimiento de mecanismos de control y políticas para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.

3) Otros Factores de Riesgo

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones 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. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos, dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

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

VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles

El FTIRTBLÛ UNO es propietaria de un inmueble ubicado entre Avenida los Espliegos y Pasaje número 7, Lotes número 20 y 21, Polígono V, urbanización San Francisco, San Salvador. En dicho inmueble se construyó el proyecto habitacional “**Sole Blû Torre Uno**”, una torre de apartamentos de habitación que consta de 11 niveles a desarrollarse en un área de terreno de 5,158.35 varas cuadradas.



VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles

El FTIRTBLÚ UNO es propietario de un inmueble ubicado en urbanización San Francisco, lote número 20-21, Polígono V, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, departamento de San Salvador, con una extensión territorial de TRES MIL SEISCIENTOS CINCO PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS, e inscrita a favor del referido Fondo de Titularización en el Asiento 3 y a la Matrícula SEIS CERO DOS DOS SIETE CUATRO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de San Salvador.

IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

Debido a que la construcción ya se finalizó, los gastos capitalizados en los activos titularizados durante el período 2020 son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia	56,557.99	96.00
Por clasificación de riesgo	11,033.25	5,462.00
Por auditoría externa y fiscal	3,422.23	1,050.00
Por servicios de valuación	1,864.50	-
Por seguros	-	1,365.41
Por honorarios profesionales	11,575.37	187,441.54
Por impuesto y contribuciones	6,730.85	6,140.23
Gastos por activos inmuebles titularizados	<u>103,564.04</u>	<u>-</u>
Total gastos de administración y operación	194,748.23	201,555.18

X. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año - Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado

El valor del título de participación (como referencia para el valor de mercado) durante el 2021 ha sido el siguiente:

Mes / 2021	Valor del Título de Participación VTRTBLÚ 1
Enero	US \$10,235.49
Febrero	US \$10,141.95
Marzo	US \$10,193.35
Abril	US \$10,204.84
Mayo	US \$10,170.97
Junio	US \$10,136.52
Julio	US \$0.00

El día 05 de julio de 2021, fecha de vencimiento de la emisión con cargo al FTIRTBLÚ 1, Ricorp Titularizadora, S.A. procedió a decretar dividendos a favor de los Tenedores del Fondo de Titularización y además, procedió a celebrar 3 instrumentos de dación en pago a favor de los tenedores que autorizaron el pago de sus títulos en especie. Siendo así que el FTIRTBLÚ 1 entregó en dación en pago un total de 9 apartamentos, distribuidos en la proporción correspondiente a cada Tenedor por el valor nominal de sus títulos.

XI. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos conforme a las condiciones y tasas de mercado con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros.

- a) **Objetivos de la adquisición de créditos:** La adquisición de créditos por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del proyecto; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores;
- b) **Límite de endeudamiento:** El fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Bancarios, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores;
- c) **Garantías:** la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo;
- d) **Plazo:** En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión;
- e) **Administración del préstamo:** La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los créditos con las instituciones financieras, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de crédito. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Bancarios; y ii) Realizar prepagos de capital.

En cumplimiento de dicha política de endeudamiento el FTIRTBLÚ UNO suscribió un contrato de **Mutuo Hipotecario** con Banco de América Central el día 29 de agosto de 2018, en el cual el FTIRTBLÚ UNO adquirió un crédito de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** para llevar a cabo el Proyecto de Construcción Sole Blú Torre Uno. El crédito se concedió por un plazo de 30 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles



CLASIFICACIÓN PÚBLICA
Titularizaciones
El Salvador
SCR-INF- 60292021
20 de abril 2021

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA TORRE SOLE BLÚ UNO

Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión Ordinaria: N° 6032021 del 20 de abril de 2021.

Fecha de ratificación 29 de abril de 2021

Información financiera auditada a diciembre de 2020

Contactos: Marco Orantes Mancía
Claudia Córdova Larios

Analista Senior
Analista Senior

morantes@scriegso.com
ccordova@scriegso.com

El presente informe corresponde al análisis de la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno (FTIRTBLÚ), con información financiera auditada al 31 de diciembre 2020.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Sole Blú				
Emisión	Anterior		Actual	
	Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
VTRTBLU 1	Nivel 2 (SLV)	Observación	Nivel 2 (SLV)	Observación

La clasificación no varió respecto a la anterior

estipulado en el artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- La estructura legal del Fondo y las características del activo subyacente brindan respaldo a la transacción. La separación del activo de los riesgos del Originador le aportan seguridad jurídica.
- La ubicación estratégica del inmueble, le brinda oportunidades de venta, reduciendo los efectos de un mercado competido y relativamente pequeño.

XIII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el período reportado

En el año 2021, se comunicó los siguientes hechos relevantes del FTIRTBLÛ UNO:

- 1) Se pagó el crédito del FTIRTBLU1 el 14 de enero de 2021, hecho que se notificó a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores.
- 2) El día 05 de julio de 2021, fecha de vencimiento de la emisión con cargo al FTIRTBLÛ 1, Ricorp Titularizadora, S.A. procedió a decretar dividendos a favor de los Tenedores del Fondo de Titularización y además, procedió a celebrar 3 instrumentos de dación en pago a favor de los tenedores que autorizaron el pago de sus títulos en especie. Siendo así que el FTIRTBLÛ 1 entregó en dación en pago un total de 9 apartamentos, distribuidos en la proporción correspondiente a cada Tenedor por el valor nominal de sus títulos.
- 3) El día 05 de julio de 2021, no existen apartamentos disponibles para la venta por parte del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno.

XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2021

El Fondo de Titularización fue cancelado, por lo que no se emitieron Informe y Estados Financieros auditados al 2021, ya que:

- a. el día 24 de noviembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, celebraron el instrumento de cancelación del Fondo de Titularización FTIRTBLÛ 1 y el día 10 de diciembre de 2021 se presentó el testimonio de cancelación y el balance del Fondo con las cuentas a cero ante la Superintendencia del Sistema Financiero.
- b. La Superintendencia del Sistema Financiero comunicó el pasado 22 de diciembre del 2021, el acuerdo tomado en sesión CD-57/2021 de Consejo Directivo de esa misma fecha, informando que se autorizaba la cancelación del asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ 1 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. Con este acuerdo, se da por cancelado el primer Fondo de Titularización de Inmuebles para el desarrollo de un proyecto habitacional en nuestro país.