



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blú Uno**
(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 2020 y 2019

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Balances Generales del Fondo
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo
Notas a los Estados Financieros

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2020, el estado de determinación de excedentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo del Fondo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2020, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero (Véase nota 3.2).

Fundamento de la opinión

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



Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 3.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros los cuales están preparados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, éstas son una base de contabilidad de uso específico para Fondos de Titularización en El Salvador, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos en su uso y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador.

Párrafos de énfasis

Como se describe en nota 30 a los estados financieros, la administración del Fondo, ha implementado diversas acciones con la finalidad de poder contener los efectos económicos y financieros que estaría provocando la condición de emergencia sanitaria por la pandemia mundial de COVID-19; la cual ha generado la existencia de condiciones de incertidumbre en el ámbito económico, financiero y social que ha requerido la implementación de acciones administrativas que se describen en la nota antes descrita.

Tal como se indica en nota 2 a los estados financieros, en fecha 7 de mayo de 2020, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, aprobó modificaciones a la estructura y codificación del Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, con vigencia a partir del 1 de julio de 2020.

Cuestiones (asuntos) claves de la auditoría

Las cuestiones (o asuntos) claves de la auditoría son aquellas que, según el juicio profesional del auditor, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Activos en Titularización largo plazo	
Véase nota 8 y 27 a los estados financieros	
Asunto o aspecto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Con fecha 3 de noviembre de 2020, el Fondo registró ajuste por valorización de bienes inmuebles - activos en titularización por un monto de US\$323,068.39, afectando resultados - ganancia por ajuste valorización de bienes inmuebles por el mismo monto. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2020, se reclasificaron las ganancias no realizadas por US\$271,407.74 en el patrimonio del Fondo.	Se recibió informe de Valúo de Condominio de fecha 3 de noviembre de 2020, realizado por perito valuador; así como documentación de soporte de las transacciones realizadas y verificación del cumplimiento de políticas establecidas en el Manual y Catálogo de Cuentas aplicables al Fondo.



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

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

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

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

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


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

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



También proporcionamos a los responsables del Gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fondo, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



San Salvador, 12 de febrero de 2021.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno
 (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 2020 y 2019

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Bancos (nota 4)	US\$	62,777.48	118,444.48
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		2,232.88	31,254.87
Activos en titularización (nota 7 y 8)		2,724,877.81	4,479,501.18
Gastos pagados por anticipado (nota 9)		<u>2,330.04</u>	<u>12,416.27</u>
 Total del activo	 US\$	 <u>2,792,218.21</u>	 <u>4,641,616.80</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 10 y 22)	US\$	47,403.10	18,311.27
Comisiones por pagar (nota 11 y 22)		61,051.39	4,801.40
Otras cuentas por pagar (nota 11)		8,273.31	34,127.87
Impuestos y retenciones por pagar (nota 12)		165.00	1.67
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 14)		<u>255.82</u>	<u>4,720.57</u>
 Total del pasivo corriente		 <u>117,148.62</u>	 <u>61,962.78</u>
 Pasivo no corriente:			
Ingresos diferidos (nota 15)		26,500.00	97,090.00
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 14)		<u>77,062.43</u>	<u>2,132,826.99</u>
 Total del pasivo no corriente		 <u>103,562.43</u>	 <u>2,229,916.99</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:			
Reserva de excedentes anteriores		99,737.03	-
Excedentes del ejercicio		<u>(49,637.61)</u>	<u>99,737.03</u>
 Total excedente acumulado del fondo de titularización		 <u>50,099.42</u>	 <u>99,737.03</u>
 Total del pasivo		 <u>270,810.47</u>	 <u>2,391,616.80</u>
Patrimonio:			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 16)		2,250,000.00	2,250,000.00
Ganancias no realizadas (nota 27)		<u>271,407.74</u>	<u>-</u>
 Total del patrimonio		 <u>2,521,407.74</u>	 <u>2,250,000.00</u>
 Total del pasivo y patrimonio	 US\$	 <u>2,792,218.21</u>	 <u>4,641,616.80</u>
Cuentas de orden y de control deudoras:			
Valores y bienes entregados en garantía (nota 14)	US\$	<u>5,010,583.64</u>	<u>6,392,139.77</u>
	US\$	<u>5,010,583.64</u>	<u>6,392,139.77</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras:			
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 14)	US\$	<u>5,010,583.64</u>	<u>6,392,139.77</u>
	US\$	<u>5,010,583.64</u>	<u>6,392,139.77</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 41 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno
 (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

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y
 del 18 de septiembre al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos:			
Ingresos de operación y administración (nota 27)	US\$	2,234,649.83	6,154,519.19
Otros ingresos		19,000.24	26,038.52
Ganancias por ajustes de valorización de bienes inmuebles (nota 8)		<u>51,660.65</u>	<u>-</u>
Total ingresos		<u>2,305,310.72</u>	<u>6,180,557.71</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
Gastos financieros:			
Gastos por obligación con instituciones bancarias o de crédito (nota 14)		<u>78,150.19</u>	<u>69,697.89</u>
Otros gastos:			
Otros gastos (nota 23)		<u>4,358.15</u>	<u>5,809,567.61</u>
Costos de activos titularizados:			
Costos de activos titularizados (nota 27)		<u>2,077,691.76</u>	<u>-</u>
Total gastos		<u>2,354,948.33</u>	<u>6,080,820.68</u>
(Déficit) excedente del ejercicio	US\$	<u><u>(49,637.61)</u></u>	<u><u>99,737.03</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 41 son parte integral de los estados financieros.

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

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
(Déficit) excedente del ejercicio	US\$ (49,637.61)	99,737.03
Ganancias no realizadas	<u>271,407.74</u>	<u>-</u>
Excedente del ejercicio ajustado	221,770.13	99,737.03
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	29,021.99	1,491,760.07
Disminución (aumento) en activos en titularización	1,754,623.37	(1,289,104.49)
Disminución en gastos pagados por anticipado	10,086.23	41,999.34
Aumento (disminución) en documentos por pagar	29,091.83	(57,862.48)
Aumento en comisiones por pagar	56,249.99	4,777.40
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(25,854.56)	33,101.87
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	163.33	1.67
Disminución en ingresos diferidos	(70,590.00)	(586,410.00)
Disminución en obligaciones financiera de corto plazo	<u>(4,464.75)</u>	<u>(7,993.47)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación	<u>2,000,097.56</u>	<u>(269,993.06)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pagos de obligaciones financieras a largo plazo	<u>(2,055,764.56)</u>	<u>(617,173.01)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(2,055,764.56)</u>	<u>(617,173.01)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(55,667.00)	(887,166.07)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>118,444.48</u>	<u>1,005,610.55</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio (nota 4)	US\$ <u><u>62,777.48</u></u>	<u><u>118,444.48</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 41 son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 2020 y 2019

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 25 de mayo de 2018, 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 Torre Sole Blû Uno, por un monto de hasta US\$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018 de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018, el 27 de junio de 2018. Resolución del Comité de Emisiones EM-10/2018, de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Objeto del Fondo de titularización

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción de Torre Sole Blû Uno, un proyecto habitacional consistente en una torre de apartamentos para su comercialización y venta, y producto de ello generar rentabilidad y entrega de dividendos para los tenedores de los títulos de participación que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 actividades del Fondo de Titularización

Dada la naturaleza del activo a titularizar, una vez construida la Torre de apartamentos Sole Blû 1 está siendo comercializada y vendida para generar los rendimientos a ser distribuidos a prorrata como dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

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 FTIRTBLÛ1.

Eventos Históricos

El activo titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, el 30 de mayo de 2018, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta. Adicionalmente, se suscribió contrato para la cesión de derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTBLÛ1 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 en fecha 5 de julio de 2018.

Para efectos de financiar el proyecto de construcción el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, adquirió préstamo bancario conforme a las condiciones que fueron autorizadas.

Durante los años 2018 y 2019 se llevó a cabo el proceso de construcción de Torre Sole Blû Uno, finalizando en fecha 20 septiembre de 2019 la construcción y obtención de permisos de habitar de 52 apartamentos que conforman dicho proyecto, iniciando en esa misma fecha con la venta de los apartamentos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Detalle del desempeño

El Fondo se integró con el Inmueble para ejecutar el desarrollo de Sole Blû 1, el cual consiste en un edificio de once niveles, áreas recreativas, parques, jardines y logística de vigilancia. El Fondo ha terminado su fase constructiva en un 100% y logró escriturar 40 apartamentos de un total de 52 al finalizar diciembre 2020.

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

El proyecto cuenta con ubicación geográfica estratégica del inmueble, le brinda oportunidades de venta, reduciendo los efectos de un mercado competido y relativamente pequeño.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, 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 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 No. 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 No. 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
Torre Sole Blû Uno**

(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 Torre Sole Blû Uno, reflejan la aplicación de las normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto Torre Sole Blû Uno, los cuales se encuentran vigentes a la fecha de elaboración de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

En fecha 7 de mayo de dos mil veinte fueron aprobadas por Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas modificaciones a la normativa RCTG-15/2008 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, con vigencia a partir del día 1 de julio del dos mil veinte, modificaciones por las cuales se adicionan, modifican, derogan y se corrigen cuentas, subcuentas primarias, subcuentas secundarias, sub-subcuentas, descripción de cuentas, números de notas de Estados Financieros y adición de Literal L referente a Activos Inmuebles Titularizados en Capítulo I denominado Manual de Contabilidad objetivo y disposiciones generales.

Los principales cambios en los Fondos de Titularización de Inmuebles señalados por la normativa vigente, son los siguientes:

Se incluye la cuenta Caja General; la política anterior no consideraba ninguna cuenta como “Caja General”, la nueva normativa incorpora dicha cuenta dentro del rubro de Efectivo.

Activos Inmuebles Titularizados: la nueva regulación establece los criterios para el reconocimiento, medición y presentación de los activos inmuebles que integren el Fondo de Titularización y define la clasificación de: bienes inmuebles existentes, bienes inmuebles por construirse y bienes inmuebles terminados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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

Gastos por Honorarios Profesionales: la normativa anterior establecía que en este rubro se incluirían los Honorarios Legales, Publicidad y Mercado; la normativa actual establece que se incluirán las cuentas antes mencionadas y adiciona la cuenta Representante de los Tenedores de Valores, para el registro del pago de honorarios a dicha entidad.

La normativa actual ha adicionado las siguientes notas a los Estados Financieros: 1) Bienes Inmuebles Terminados, 2) Clasificación de Riesgo, 3) Ganancias o Pérdidas Netas de Bienes Inmuebles Existentes o Terminados, 4) Contratación de servicios y 5) Diferencias significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las normas emitidas por el ente regulador.

Debido a los cambios realizados en la normativa vigente RCTG-15/2008 denominada Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, las cifras relacionadas con cuentas por pagar, gastos de administración y custodia, honorarios profesionales, gastos por activos inmuebles titularizados, costos de los activos titularizados y otros gastos no son comparables, a continuación, se detallan las razones:

Otras cuentas por pagar: bajo la anterior normativa los pasivos para los cuales no se tenía una cuenta específica eran registrados en la cuenta contable de otras cuentas por pagar, la nueva normativa incorpora la cuenta contable de cuentas por pagar con subcuentas para diferentes conceptos.

Costos de activos en titularización: la normativa anterior no contenía un rubro específico para su registro, por lo que se registraban en otros gastos bajo subcuenta específica, en la normativa vigente se registran en el rubro y cuenta contable denominados costos de activos titularizados.

Gastos por activos inmuebles titularizados: bajo la normativa anterior se registraban en otros gastos a nivel de subcuenta, en la normativa actual se tiene una cuenta específica para el registro de dichos gastos dentro del rubro gastos de administración y operación.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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

Adicionalmente se hace mención que los gastos por comisiones de administración del Fondo y de honorarios del representante de tenedores anteriormente se registraban en otros gastos dado que la anterior normativa no establecía subcuentas específicas en otro rubro de gastos, bajo la normativa actual dichos gastos se registran en el rubro de administración y operación bajo las cuentas de gastos por administración y custodia y gastos por honorarios profesionales.

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.

3.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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

3.3 Bases de medición

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

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 Norte 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 Norte 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 pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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

3.7 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye el dinero en caja general 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 es un proyecto habitacional consistente en una torre de apartamentos. Durante la etapa de construcción del proyecto el inmueble será contabilizado en el fondo de titularización a su valor de costo o adquisición.

El costo del inmueble comprenderá su precio de adquisición, y todos los costos directos, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse o en condiciones de venderse, los cuales incluyen materiales directos, mano de obra directa, supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto como son los costos de financiamiento, costos de gestión y supervisión del contrato, seguros y depreciación de herramientas, equipo y activos por derecho de uso utilizados en el cumplimiento del contrato y adicionalmente los costos generales y administrativos que sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse.

Una vez que el inmueble esté terminado y en condiciones de venderse será trasladado a la cuenta bienes inmuebles terminados de la cual serán dados de baja los apartamentos en el momento que se formalicen las escrituras de compraventa con cada uno de los clientes del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 costo de los activos titularizados corresponde a los costos acumulados durante la etapa de construcción del proyecto. El costo por apartamento se determinó mediante la distribución de dichos costos entre el número de apartamentos construidos, tomando en consideración el área de construcción de cada apartamento, número de parqueos asignados y bodegas, en los casos que aplica, asimismo se adicionó proporción de gastos que le corresponden a las áreas comunes del proyecto.

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 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 Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta. En caso de existir diferencias temporarias producidas por la aplicación de políticas contables que difieren de las aplicaciones establecidas en la Ley de Impuesto Sobre la Renta estas son registradas contablemente.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos en efectivo o depósitos bancarios de los compradores de los apartamentos 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 la escritura pública de compraventa y se realice la entrega de los apartamentos a los compradores.

3.14 Flujos de efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo del Fondo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento. La base de su elaboración es el efectivo usando el método indirecto.

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 de apartamentos de la Torre Sole Blû Uno, una vez que dicho proyecto habitacional sea terminado. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.
- Ingresos por inversiones: corresponden a intereses 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
Torre Sole Blû Uno**
(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 que se podrán activar y amortizar en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores. Dicho plazo promedio se determinará en función de los montos de cada serie emitida.

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. También se registrarán como gastos los correspondientes a costos de materiales desperdiciados y otros que no sean atribuibles directamente al costo de la construcción en proceso.

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 a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de distribución: una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad, el Fondo de Titularización distribuirá dividendos una vez al mes; 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, S.A. de C.V., 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos hasta 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de declaración de dividendos: la junta directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último hábil día del mes; 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 1.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre, corresponde a cuentas corrientes en Bancos, el detalle se presenta a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		US\$ 53,904.17	US\$ 59,855.43
Cuenta corriente discrecional (a)	41,904.17	56,855.43	
Cuenta corriente discrecional - preventas (b)	<u>12,000.00</u>	<u>3,000.00</u>	
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>		100.00	57,889.05
Cuenta corriente discrecional (a)	100.00	57,889.05	
<u>Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.</u>		8,773.31	500.00
Cuenta corriente discrecional (a)	8,773.31	500.00	
<u>Banco Cuscatlán SV, S.A. antes Scotiabank</u>		-	200.00
Cuenta corriente discrecional (a)	-	200.00	
Total saldo en bancos		US\$ <u>62,777.48</u>	US\$ <u>118,444.48</u>

- (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) La funcionalidad de dicha cuenta es recibir todos los ingresos del Fondo de Titularización provenientes de la venta de apartamentos del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar del fondo de titularización se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fianzas (a)	US\$ -	US\$ 17,454.22
Derecho a uso de canalización	-	7,929.20
Conexión servicios de acueductos	2,232.88	3,778.72
Otras cuentas por cobrar (b)	<u>-</u>	<u>2,092.73</u>
Total cuentas por cobrar	US\$ <u>2,232.88</u>	US\$ <u>31,254.87</u>

- a) El monto detallado en concepto de fianzas corresponde a los importes que las instituciones bancarias han retenido del precio de venta de los apartamentos, en concepto de garantía de buena obra sobre el inmueble para el que han brindado financiamiento al comprador.
- b) Las otras cuentas por cobrar corresponden a trámites relacionados tanto al derecho a uso de canalización, como para la conexión de servicios de acueductos en institución gubernamental ANDA que deben ser cubiertos por los compradores de los apartamentos del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

Nota (6) Cartera de inversiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización no ha realizado inversiones.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 (7) Activo titularizado

a) Activo inicial

El activo titularizado es un inmueble (terreno), de naturaleza urbana, ubicado en Urbanización San Francisco, en jurisdicción y departamento de San Salvador, según antecedente registral, identificado como Lote Veinte y Veintiuno, del Polígono V, entre Avenida Los Espliegos y Pasaje Siete, con una extensión superficial de 3,605.22 metros cuadrados equivalentes a 5,158.35 varas cuadradas.

De conformidad al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Torre Sole Blû Uno, una torre que podrá ser de 52 apartamentos en 9 niveles y demás amenidades.

El activo titularizado fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, el 30 de mayo de 2018, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta; por medio de dicho contrato el originador Inversiones, S.A. de C.V. realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el inmueble antes descrito, así como la entrega material del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permuto Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de US\$10,000.00, totalizando títulos por hasta un valor nominal de US\$690,000.00 más una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de US\$694,338.75. La transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización y entrega de fondos en efectivo fue realizada el 5 de julio de 2018, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno a desarrollarse en el inmueble permutado cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del proyecto. La tramitación y obtención de dichos permisos fue realizada por el Originador Inversiones, S.A. de C.V., durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

Adicionalmente, el 30 de mayo de 2018 se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales entre el Originador Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, mediante dicho contrato se realizó la cesión de derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno.

Los activos titularizados para este Fondo de Titularización serán registrados en el activo corriente dado que el inmueble a construir es un proyecto habitacional consistente en una torre de apartamentos para su posterior venta en el curso ordinario de las operaciones del Fondo.

b) Activos acumulados

El 20 de septiembre de 2019, el Fondo concluyó la construcción y obtención de permisos de habitar de 52 apartamentos que incluyen bodegas y estacionamientos, los cuales conforman la Torre Sole Blû 1, iniciando en esa misma fecha con la venta de los apartamentos. El detalle de los activos acumulados clasificados como bienes inmuebles terminados se presenta en la nota (8) a los estados financieros.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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) Títulos valores emitidos para el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018, el 27 de junio de 2018, 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 Torre Sole Blû Uno, que puede abreviarse “FTIRTBLÛ1”.
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTBLÛ1: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.
- Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- 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 a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 2020, se ha colocado un monto de US\$2,250,000.00, de la emisión de Valores de Titularización Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$240,000.00.
- Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
- Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
- Precio base: US\$10,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00; Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
- Plazo de la serie: 3 años.
- Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.
- Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blû Torre Uno para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Serie B:

- Monto de la serie: US\$950,000.00.
- Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
- Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
- Precio base: US\$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.
- Plazo de la serie: 3 años.
- Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos de acuerdo al detalle siguiente:

Activos transferidos al FTIRTBLÚ1 30/05/2018	Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terreno	US\$694,338.75	US\$690,000.00	69	US\$ 4,338.75
Planos y diseños	243,660.90	240,000.00	24	3,660.90
Permisos	28,788.13	20,000.00	2	8,788.13
Total	US\$966,787.78	US\$950,000.00	95	US\$16,787.78

Serie B1:

- Monto de la serie: US\$1,060,000.00.
- Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
- Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
- Precio base: US\$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.
- Plazo de la serie: 3 años.
- Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (8) Bienes Inmuebles Terminados

Los bienes inmuebles terminados al 31 de diciembre, corresponden a activos disponibles para la venta, los cuales están compuestos por 12 y 22 apartamentos, respectivamente, que incluyen bodegas y estacionamientos, el detalle de dichos bienes se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nivel 1	US\$ 359,081.60	US\$ 359,081.60
Nivel 2	628,029.15	628,029.15
Nivel 3	628,677.31	837,033.85
Nivel 4	419,672.61	628,029.15
Nivel 5	209,004.70	628,677.31
Nivel 6	209,004.70	379,559.84
Nivel 7	-	209,004.70
Nivel 8	-	595,968.95
Nivel 9	-	214,116.63
Total bienes inmuebles terminados	US\$ <u>2,453,470.07</u>	US\$ <u>4,479,501.18</u>

Al 31 de diciembre de 2020, se desapropiaron bienes inmuebles terminados por valor de US\$2,077,691.76, que corresponde a 10 apartamentos que incluyen bodegas y estacionamientos, el costo de dichos apartamentos incluye ajustes por valorización.

Las ventas fueron realizadas por medio del financiamiento de un porcentaje del precio total del apartamento y complementadas con fondos propios del comprador, en todos los casos el financiamiento fue otorgado por instituciones bancarias inscritas en el Sistema Financiero. La venta de dichos inmuebles generó ganancias que son detalladas en la nota (27) a los estados financieros.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 2020, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización de US\$323,068.39 como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 3 de noviembre de 2020, realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, disminuyendo dicho monto en proporción a la venta de apartamentos por US\$51,660.65, quedando un saldo de US\$271,407.74.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados disponibles para su arrendamiento.

Nota (9) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por US\$2,330.04 y US\$12,416.27, respectivamente, correspondientes a anticipos de comisiones por comercialización de apartamentos.

En el momento en que se formaliza la venta de los apartamentos mediante la firma de la escritura de compraventa con los clientes se procede con la liquidación de los anticipos realizados y el registro del total de la comisión pagada en la cuenta de gastos denominada por honorarios profesionales que es parte del rubro de gastos de administración y operación.

Nota (10) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar por US\$47,403.10 y US\$18,311.27, respectivamente. Dichos documentos son detallados en la nota (22) a los estados financieros

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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) Estimaciones

A continuación, se presenta el detalle de las estimaciones al 31 de diciembre:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisiones por pagar	US\$ 61,051.39	US\$ 4,801.40
Por administración del FTIRTBLÛ1	61,027.39	4,777.40
Custodia de documentos CEDEVAL	<u>24.00</u>	<u>24.00</u>
Otras cuentas por pagar	8,273.31	34,127.87
Constructor	-	25,000.00
Acreedores varios	8,273.31	7,281.03
Otros servicios	<u>-</u>	<u>1,846.84</u>
Total estimaciones	US\$ <u><u>69,324.70</u></u>	US\$ <u><u>38,929.27</u></u>

Nota (12) Impuestos diferidos e impuestos sobre la renta

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización presenta obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta por US\$165.00 correspondientes a retenciones sobre servicios profesionales prestados al fondo de titularización (US\$1.67 al 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (13) Clasificación de Riesgo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la clasificación de riesgo vigente de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación VTRTBLU1 emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno es “nivel dos” otorgada por SCRiesgo, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

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

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

Nota (14) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Sole Blû Torre Uno obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamo bancario con Banco de América Central, S.A., dicho crédito fue formalizado mediante mutuo hipotecario en fecha 29 de agosto de 2018, las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

Monto: US\$7,355,000.00.

Plazo: 30 meses.

Tasa de interés nominal: 6.75% anual sobre saldos, pagaderos mensualmente.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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

Forma de pago del capital: durante la etapa de construcción de 30 meses se pagará únicamente intereses mensuales sobre saldos de capital desembolsados, luego, mediante abonos a capital más intereses de acuerdo a las ventas del proyecto equivalente al 95% del valor de cada apartamento y al cuadro de valores presentado al Banco. Durante los meses que no se registren ventas, el deudor deberá pagar intereses mensuales de sus propios fondos.

Garantía: Primera hipoteca abierta constituida el 29 de agosto de 2018, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno a favor de Banco de América Central, S.A. a 3 años plazo por un valor de US\$9,901,123.52, sobre el inmueble y futuras construcciones del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de la garantía consistente en primera hipoteca sobre el inmueble del Fondo asciende a US\$5,010,583.64, debido a que durante el año 2020 se realizaron desgraves por venta de apartamentos por valor de US\$1,381,556.13. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la garantía era de US\$6,392,139.77.

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido según detalle siguiente:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$	255.82	4,720.57
Capital del préstamo bancario a largo plazo		<u>77,062.43</u>	<u>2,132,826.99</u>
Total de obligaciones por préstamo bancario	US\$	<u><u>77,318.25</u></u>	<u><u>2,137,547.56</u></u>

El gasto por intereses del préstamo bancario reconocidos en el estado de determinación de excedentes del Fondo al 31 de diciembre de 2020, asciende a US\$78,150.19 (US\$69,697.89 al 31 de diciembre de 2019).

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 2020 y 2019, el Fondo de titularización no presenta créditos a favor no utilizados.

Nota (15) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020, los anticipos y abonos recibidos de los compradores de los apartamentos del proyecto Torre Sole Blû Uno, ascienden a US\$26,500.00 (US\$97,090.00 al 31 de diciembre de 2019). Los montos antes mencionados se registran como ingresos en el momento en que se formaliza la escritura pública de compraventa y se realiza la entrega de los apartamentos a los compradores.

Nota (16) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles estará conformado por los valores de titularización, títulos de participación que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno que representarán las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Art. 46 de la Ley de Titularización de Activos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 225 títulos con valor nominal de US\$10,000.00 totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$2,250,000.00.

El valor de los títulos de participación se obtendrá de dividir el Valor del Activo Neto del Fondo, calculado al final del cierre contable de cada mes calendario, entre el número de títulos en circulación.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 (17) Excedentes de fondos de titularización

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

Los dividendos corresponden al monto distribuable determinado, 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 base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización ha generado Déficit del período por valor de US\$49,637.61. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización generó Excedentes del ejercicio por valor de US\$99,737.03.

Nota (18) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (19) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han realizado cambios contables que se detallan en la nota (2) a los Estados Financieros.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (20) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 tasa de interés
Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.
- Riesgo de precio
Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que posee.

Nota (21) 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 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. La forma de 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Este riesgo se minimiza 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). 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.

Este riesgo es mitigado mediante la 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.

Este riesgo 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 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.

Este riesgo 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, dicho riesgo se minimiza 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, y en caso que este no los realice, se tiene un margen respecto al monto de la emisión autorizado para cubrir estos costos.

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 o alquilar 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.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 Fondo de Titularización. Dichos riesgos se mitigan a través del establecimiento de mecanismos de control y políticas para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.

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.

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.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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 (22) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre, el Fondo de titularización presenta cuentas por pagar a sus entidades relacionadas según detalle siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisiones	US\$ 61,027.39	US\$ 4,777.40
Compra de Bienes y Servicios	<u>47,403.10</u>	<u>18,311.27</u>
Total de transacciones	US\$ <u>108,430.49</u>	US\$ <u>23,088.67</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cargos por comisiones	US\$ 56,249.99	US\$ 56,250.03
Reintegro por compra de bienes y servicios	<u>309.70</u>	<u>117.33</u>
Total de transacciones	US\$ <u>56,559.69</u>	US\$ <u>56,367.36</u>

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

Respecto a las transacciones con el originador Inversiones, S.A. de C.V., relacionadas con las participaciones en el FTIRTBLÛ1 en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que representan el 60% de dichos títulos, y que califican como partes relacionadas se detallan en la nota 16.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (23) Otros gastos

Los otros gastos al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos activos en titularización	US\$	-	5,755,725.81
Comisión por administración		-	16,027.41
Comisiones bancarias		30.83	2,649.75
Aranceles CNR		-	6,992.58
Servicios básicos		-	6,548.45
Mantenimiento del inmueble		-	15,995.94
Publicaciones		4,304.32	-
Papelería y útiles		-	27.92
Supervisión obra física		-	5,565.25
Legalización libros contables y administrativos		23.00	34.50
Total otros gastos	US\$	<u>4,358.15</u>	<u>5,809,567.61</u>

Nota (24) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (25) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (26) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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
Torre Sole Blû Uno**
(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 (27) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre del 2020, se desapropiaron bienes inmuebles terminados que corresponden a 10 apartamentos que incluyen bodegas y estacionamientos, el detalle de las ganancias obtenidas en dichas ventas se presenta a continuación:

		Valor de Venta	Costo del Activo	Ganancia o (Pérdida) Neta
Nivel 3	US\$	224,369.98	208,356.54	16,013.44
Nivel 4		233,328.65	208,356.54	24,972.11
Nivel 5		465,223.16	446,524.71	18,698.45
Nivel 6		182,782.78	170,555.14	12,227.64
Nivel 7		225,672.96	209,004.70	16,668.26
Nivel 8		658,941.96	620,777.50	38,164.46
Nivel 9		244,330.34	214,116.63	30,213.71
Totales	US\$	<u>2,234,649.83</u>	<u>2,077,691.76</u>	<u>156,958.07</u>

Al 31 de diciembre del 2019, se desapropiaron bienes inmuebles terminados que correspondían a 30 apartamentos que incluyen bodegas y estacionamientos, por valor de US\$6,154,519.19 y costo de ventas de US\$5,755,725.81, generando ganancia de US\$398,793.38.

Al 31 de diciembre del 2020, el Fondo posee ganancias no realizadas por US\$271,407.74, como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 3 de noviembre de 2020. Dichas ganancias no realizadas, se irán liquidando en la medida en que se realicen las ventas de los apartamentos propiedad del Fondo de Titularización. Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo no registró ganancias no realizadas.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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) 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 publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
- b) La RCTG-15/2008 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 2 Inventarios establece que los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, según cual sea el menor.
- c) La NIC 2 Inventarios establece que el valor razonable es el precio que se percibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición., la RCTG-15/2008 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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 (29) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

- a) La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	135	US\$ 1,350,000.00
2	-	-
3	5	50,000.00
4	3	30,000.00
5	25	250,000.00
6	28	280,000.00
7	3	30,000.00
8	15	150,000.00
9	10	100,000.00
10	1	10,000.00
Totales	225	US\$ 2,250,000.00

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2020, no se registraron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- b) Al 31 de diciembre de 2020, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTBLÚ1 y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo o hasta la venta total de los apartamentos que se construirán en el inmueble.
2.	Contrato de permuta suscrito por Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÚ1.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.
3.	Contrato de cesión de derechos patrimoniales suscrito por Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÚ1, mediante el cual se cedieron los derechos de los diseños y planos arquitectónicos que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos del proyecto.
4.	Contrato de prestación de servicios para la comercialización del proyecto Torre Sole Blû Uno suscrito entre VIO - VAL, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÚ1 el 25 de septiembre de 2018.	Plazo inicia a partir de la suscripción del contrato y finaliza hasta venderse el último apartamento.
5.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con SCRiesgo, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 21 de junio de 2017. Dicho contrato fue prorrogado automáticamente.
6.	Servicios de Auditoría Externa y Fiscal con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Ejercicio impositivo 2020.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**
(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) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno ha contratado fianzas de buena obra, otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra del tres al cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario dicho Fondo.

El detalle de las garantías otorgadas es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	US\$ 181,479.75	US\$ 117,591.68
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	<u>17,533.36</u>	<u>11,731.62</u>
Total garantías otorgadas	US\$ <u><u>199,013.11</u></u>	US\$ <u><u>129,323.30</u></u>

Nota (30) Efectos de COVID - 19

La pandemia mundial de COVID-19, ha sido uno de los elementos importantes de análisis en los diferentes sectores económicos dentro del ámbito mundial, principalmente por sus efectos humanitarios, sociales y económicos; El Salvador ha enfrentado dicha pandemia desde marzo de 2020, con la puesta en vigencia de decretos ejecutivos y legislativos a fin de contener la inminente propagación de la enfermedad del Virus COVID - 19. El Gobierno de El Salvador, emitió algunos decretos con el objeto de prevenir, o en su caso, disminuir el impacto negativo en la salud de la población, dichos decretos se relacionan directamente con la economía y por tanto con las operaciones del Fondo, es por ello que la Administración del Fondo ha efectuado análisis con el fin de identificar los efectos y acciones a realizar.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno**

(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

Durante el año 2020, la administración del Fondo ha venido observando y analizando los posibles efectos de las medidas sanitarias implementadas, considerando dentro de los aspectos de evaluación:

- El comportamiento financiero de los activos y pasivos del Fondo y sus efectos en los flujos de efectivo durante y posterior a la vigencia de las medidas sanitarias.
- Respecto a la capacidad del Fondo para la generación de ingresos, se vio afectada debido a las restricciones impuestas para la contención de la pandemia de COVID-19, las cuales impactaron significativamente a la economía local, generando un contexto retador para el sector inmobiliario; por lo que se considera que la comercialización de apartamentos será sensible a los efectos extensivos de la crisis, no obstante la administración está trabajando en retomar el ritmo de venta de los apartamentos en base a factores claves del Proyecto como son atractivo diseño, áreas comunes de desarrollo, ubicación estratégica, precio y espacio de los apartamentos.
- Identificación de los riesgos de operación y financieros que pudieran determinarse como resultado del comportamiento de los compradores de los apartamentos del Fondo, que pudieran estar afectando la situación financiera y los resultados esperados por los inversionistas.
- Cambios en las estrategias de cumplimiento con los presupuestos del ejercicio 2020, el cual ha tenido modificaciones a efecto de contener cualquier efecto financiero y los resultados de las operaciones se encuentren dentro de las regulaciones vigentes.

La administración del Fondo ha implementado medidas administrativas, financieras y de operación. Dentro de las acciones a implementar se definieron las siguientes:

- Modificación temporal del horario de operaciones y atención al público e implementación de protocolos de prevención para salvaguardar la salud de sus empleados y sus clientes.
- Modificación del presupuesto 2020, orientada a realizar ajustes en las proyecciones comerciales, reducir costos y gastos en diversos rubros para minimizar el impacto en los resultados financieros del ejercicio.