Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
Claudia Córdova
ccordova@zummaratings.com
José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 28 de octubre de 2026**

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTC 01 (VTRTC 01).	Nivel 2.sv	Nivel 2.sv	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	Estable	

"*La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.*"

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (FTIRTC 01).
Originador:	Basáltica, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (VTRTC 01).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US$5,000,000.00.
Serie A:	US$288,000.00
Serie B:	US$143,000.00
Serie C:	US$1,028,000.00
Serie D:	US$16,000.00
Fecha de la Emisión:	24 de julio de 2025 (Series A, B, C y D).
Plazo de la Emisión:	Hasta 3 años, a partir de la fecha de la primera colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------MM US$ al 30.06.26 ----------
Activos: 16.0 Utilidad: 0.001 Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTC 01 (VTRTC 01) → Nivel 2.sv (19.05.25).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que ha sido adquirido por el Fondo de Titularización, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 y no auditados al 30 de junio de 2026 del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó mantener la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (VTRTC 01) con base en el análisis realizado al 30 de junio de 2026 y desempeño proyectado del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (FTIRTC 01).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmueble a titularizar); ii) la experiencia del grupo del Originador en la construcción y desarrollo de proyectos de infraestructura e inmobiliario; iii) la ubicación estratégica del Proyecto en las cercanías del centro histórico, lo cual puede ampliar su demanda; y iv) la aceptable rentabilidad dentro del plazo de la emisión basada en un esquema de proyecciones con estrés moderado.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con el proceso de construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros), ii) el alto nivel de endeudamiento del proyecto y la modesta cobertura del servicio de la deuda en el plazo de la emisión, iii) variables de mercado que afecten el precio del m^2 de construcción (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros) y iv) por factores adversos en la economía que impacten en el ingreso familiar del mercado objetivo del Proyecto. Un ambiente de creciente competencia y el actual entorno económico son aspectos considerados de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

La nomenclatura .sv refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
(*) Categoría según el Art. 95C Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

- **Proyecto de desarrollo inmobiliario como activo subyacente en la operación de titularización:** El Fondo de Titularización fue constituido para desarrollar y comercializar el Proyecto Residencial Centré. Los flujos provenientes de la venta de las unidades inmobiliarias constituyen la fuente prevista para generar rendimientos distribuibles, a prorrata, entre los Tenedores de los Títulos de Participación, conforme a la disponibilidad de recursos y a las condiciones establecidas en el contrato de titularización. Los derechos económicos asociados a dichos títulos se encuentran respaldados por el patrimonio del Fondo, el cual se mantiene separado de los patrimonios del Originador y de la Sociedad Titularizadora.
  El Proyecto Residencial Centré comprende la construcción y comercialización de un complejo residencial que consistirá en cinco torres de nueve niveles, con 36 apartamentos por torre y 180 unidades, ubicado en las proximidades del Centro de San Salvador, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Dicho Proyecto se encontrará ubicado entre 21 Ave Sur y 6ª calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador. El terreno del Proyecto consta de un área de 13,026.37 m^2, con un área de construcción de 14,502.00 m^2.
- **Perfil del Originador:** Basáltica, S.A. de C.V. (Basáltica) es una sociedad salvadoreña constituida el 30 de octubre de 1990, cuyo perfil corresponde al de una entidad tenedora de inversiones y activos inmobiliarios. Su objeto social comprende la participación en sociedades, la adquisición y administración de valores y otros derechos, así como la compra, desarrollo, arrendamiento, gravamen y venta de inmuebles.
  La estructura corporativa de Basáltica, como sociedad tenedora de inversiones y activos inmobiliarios con participación en empresas operativas especializadas, favorece la segregación funcional de las distintas líneas de negocio, facilita la asignación de recursos; permitiendo aprovechar las sinergias entre el desarrollo inmobiliario, la construcción, el suministro de materiales y la administración de activos.
- **Perfil del Desarrollador del Proyecto:** Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V. (en adelante Puntto) fue constituida en 2016 y desarrolla proyectos inmobiliarios residenciales y mixtos, tanto verticales como horizontales, con un enfoque principalmente dirigido al segmento socioeconómico medio-bajo.
  Puntto inició operaciones con el desarrollo del Proyecto Residencial Centré. Posteriormente, la compañía ha ampliado su cartera de iniciativas inmobiliarias y mantiene otros proyectos en etapa de predesarrollo. Entre estos destaca el Proyecto de construcción AMENA.
- **Perfil del Constructor del Proyecto:** Grupo ECON, S.A. de C.V., subsidiaria de Basáltica, es responsable de administrar la construcción y ejecutar la obra gris y la urbanización del Proyecto Residencial Centré, conforme al contrato suscrito el 9 de mayo de 2025. Sus antecedentes operativos se remontan a 1960 y su trayectoria comprende más de 70 proyectos de infraestructura vial, drenaje, terracería, estabilización de taludes y obras aeroportuarias. Su capacidad de ejecución se sustenta en experiencia técnica, infraestructura productiva, maquinaria y acceso a transporte, agregados y materiales mediante empresas relacionadas. Zumma Ratings considera que su experiencia y conocimiento del mercado local constituyen factores favorables para la ejecución del Proyecto.
- **Características del Proyecto:** El Proyecto Residencial Centré se desarrollará en una etapa y comprende cinco torres de nueve niveles, con 180 apartamentos de dos y tres habitaciones, distribuidos en cinco tipologías de entre 52.93 m² y 98.48 m². Incluirá 216 estacionamientos, áreas verdes, amenidades recreativas y acceso controlado. La construcción utiliza un sistema monolítico de concreto reforzado, losa de cimentación y mejoramiento del suelo con elementos Geopier, favoreciendo la estandarización y eficiencia de las obras. El Proyecto cuenta con estudios técnicos y autorizaciones ambientales, culturales y municipales, además del permiso de construcción actualizado el 18 de febrero de 2025, con vigencia de cinco años.
- **Avance del Proyecto:** De acuerdo con el informe de supervisión de agosto de 2026, el Proyecto registraba un avance físico general de 87.0% y la obra gris de las cinco torres estaba terminada. El contrato acumulaba 483 días transcurridos y 127 días remanentes. El valor ganado acumulado ascendió a US$7.99 millones frente a US$7.66 millones programados, equivalente a 104.3% y a una variación favorable de US$329.3 miles. El programa general del 16 de septiembre de 2026 establece como fecha de terminación el 15 de diciembre de 2026.
- **Estado actual de la comercialización:** Al 30 de junio de 2026 se reportaban 134 apartamentos colocados, equivalentes a 74.4% de las 180 unidades. La demanda informada se distribuye en 60.0% de compradores locales y 40.0% de salvadoreños residentes en el exterior. Los estados financieros registraron US$2.4 millones de ingresos diferidos por preventas. El nivel de colocación alcanzado refleja una adecuada aceptación comercial, favorecida por la ubicación, la limitada oferta de vivienda nueva comparable en su entorno inmediato y la proximidad a zonas de empleo, servicios, centros educativos y al Centro Histórico de San Salvador.
- **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al FTIRTC 01, a través de la Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario, 6) pago de dividendos. En el evento de liquidación del FTIRTC 01 se pagará la deuda tributaria, seguida de acreedores financieros, comisiones a la Titularizadora, costos y gastos a terceros, constitución de Reservas de Excedentes y pago de dividendos.
- **Proyecto asegurado para acotar la exposición a desastres y otros riesgos:** El Proyecto dispone de una póliza de ingeniería emitida por Mapfre Seguros El Salvador, S.A., con un límite asegurado de US$21.0 millones y vigencia de dos años desde el 1 de diciembre de 2024. La cobertura comprende Todo Riesgo Contratista y Construcción, incluidos eventos sísmicos, volcánicos e hidrometeorológicos. Inicialmente, Grupo ECON figuraba como asegurado; el 8 de diciembre de 2025, la póliza fue modificada para designar al FTIRTC 01, que posteriormente cedió sus derechos a favor del acreedor financiero.

- **Política de Pago de Dividendos:** El FTIRTC 01 podrá distribuir dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo de Titularización, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos o se pueda llegar a incumplir un *covenant* o condición financiera establecido en el mismo. Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.0% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos. Para efectos de cálculo del Activo Neto, su valor es el resultado de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo; excepto las cuentas de pasivo denominadas Reserva de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiros de Excedentes.
- **Retornos proyectados:** De conformidad con su política de distribución de dividendos, el FTIRTC 01 repartirá excedentes hasta el mes 37 (liquidación del Fondo) por una suma estimada de US$1.5 millones, originados en la venta de las 180 unidades del Proyecto Residencial Centré. Dichos excedentes representarán 105.0% de los títulos valores colocados y la tasa interna de retorno anual proyectada es de 23.5%.
  Zumma Ratings evaluó la sensibilidad de los excedentes y del rendimiento del Proyecto ante variaciones en el precio de venta, manteniendo constantes las demás variables del modelo y la comisión de comercialización de 3.5%. El escenario base contempla ventas por US$27.1 millones, excedentes por US$1.5 millones y una TIR anual de 23.5%. Una reducción de 2.0% en los precios disminuiría los ingresos netos de la comisión en aproximadamente US$522.2 miles, los excedentes a US$1.0 millones y la TIR a 17.3%. Con una reducción de 5.0%, los excedentes serían de US$243.1 miles y la TIR de 4.96%. Asimismo, una disminución cercana a 5.93% llevaría la TIR a 0.0%, mientras que reducciones superiores comenzarían a erosionar el capital colocado. Esta sensibilidad adquiere relevancia ante la ausencia de una rentabilidad mínima garantizada. No obstante, Zumma Ratings considera baja la probabilidad de reducciones materiales en los precios, debido a la ubicación y potencial de plusvalía del Proyecto, la limitada oferta residencial comparable, las perspectivas de demanda, el avance comercial de 74.4% y el interés sostenido de los compradores. Adicionalmente, las previsiones incorporadas al presupuesto y la posibilidad de amortizar anticipadamente la deuda con los ingresos de las ventas podrían moderar el efecto de eventuales desviaciones sobre la rentabilidad.
- **Estructura de financiamiento:** La inversión proyectada para Residencial Centré es de US$23.0 millones, financiada principalmente mediante desembolsos bancarios por US$19.5 millones (84.7%), complementados con US$2.0 millones de flujos internos (8.9%) y US$1.5 millones de capital colocado (6.4%).
  Al 30 de junio de 2026, los activos totalizaron US$16.0 millones y se concentraron en activos en titularización por US$13.9 millones, mientras que el pasivo representó 90.8% del activo e incluyó deuda bancaria por US$11.5 millones e ingresos diferidos por US$2.4 millones. El Fondo dispone de una línea de crédito de US$20.0 millones, a tres años y 7.5% anual, con US$8.5 millones disponibles.
- **Apalancamiento creciente durante la etapa de construcción:** Durante la etapa de construcción se aprecia un comportamiento creciente de la relación pasivo/patrimonio, producto de los desembolsos parciales del préstamo bancario y de los ingresos diferidos por la preventa de apartamentos. A junio de 2026, la deuda bancaria y el pasivo total representaban 7.8 y 9.8 veces el patrimonio, respectivamente. El modelo proyecta máximos de 13.2 y 15.2 veces en noviembre de 2026, seguidos de un desapalancamiento gradual condicionado al ritmo previsto de ventas y cobranzas. Entre los meses 18 y 34, la cobertura del servicio de la deuda se mantiene entre 0.97 y 1.08 veces. El aumento a 10.89 veces en el mes 35 responde al reducido servicio remanente y no representa una mejora estructural.
  Por su parte, la relación valor del inmueble/deuda fue de 120.5% a junio de 2026, disminuiría temporalmente a 104.1% por nuevos desembolsos y mejoraría desde diciembre de 2026 conforme la amortización supere la reducción del valor inmobiliario asociada con las ventas.
  A juicio de Zumma Ratings, dicho comportamiento esta alineado con el plazo de la emisión considerándose razonable por la naturaleza del Proyecto.
- **Inscripción y colocación bursátil:** Ricorp Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTC 01, formalizó los contratos de titularización, permuta y cesión de derechos correspondientes. Tras la autorización otorgada el 13 de junio de 2025, la emisión fue inscrita en julio de 2025 en el Registro Público Bursátil de la SSF, bajo el asiento registral No. EM-0010-2025. Posteriormente, el 24 de julio de 2025, se colocaron en el mercado bursátil local cuatro series de Valores de Titularización–Títulos de Participación por un monto total de US$1,475,000.00.
- **Factores que podrían sensibilizar el desempeño del Proyecto Residencial Centré**: A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto Residencial Centré será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de demanda potencial del proyecto no se reduzca; y iii) que el precio de venta del m^2 de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras concuerdan con la finalidad del Proyecto.

Fortalezas

1. Experiencia del grupo del Originador en la construcción y desarrollo de proyectos de infraestructura e inmobiliario.
2. Ubicación estratégica del Proyecto como una característica diferenciadora de otros proyectos.
3. La transferencia de un activo subyacente real.
4. Avance relevante en la comercialización del Proyecto.

Debilidades

1. Elevada posición de apalancamiento del Proyecto y modesta cobertura del servicio de la deuda.

Oportunidades

1. Favorable comportamiento de la plusvalía en la zona por proyectos de revitalización del Centro Histórico y desarrollo de proyectos inmobiliarios estatales.

Amenazas

1. Riesgos relacionados con la construcción.
2. El potencial desarrollo inmobiliario de proyectos urbanísticos con similares o superiores características, dirigidas al mismo nicho objetivo.
3. Factores adversos en la economía que impacten en el ingreso familiar del mercado objetivo del Proyecto.
4. Incremento de costos y retrasos por disrupciones en cadenas de suministro derivadas de conflictos geopolíticos.

ENTORNO ECONÓMICO

El Producto Interno Bruto (PIB) de El Salvador registró un crecimiento interanual del 4.8% al primer trimestre de 2026, totalizando US$9,261.8 millones. Este resultado supera de forma notable al crecimiento promedio de los primeros trimestres de los últimos 17 años (2.2%); asimismo, la expansión económica estuvo respaldada por un desempeño positivo en 17 de las 19 actividades económicas, las cuales representaron en conjunto el 80.3% del PIB. Entre las actividades más dinámicas destacaron construcción (13.5%), minas y canteras (11.1%), transporte y almacenamiento (7.6%) y hoteles y restaurantes (7.1%); mientras que enseñanza (-0.3%) y agropecuario (-0.8%) presentaron leves contracciones.

El Banco Central de Reserva (BCR) proyecta un crecimiento entre 4.5% y 5.0% para el cierre de 2026, en línea con las estimaciones del Fondo Monetario Internacional - FMI (3.3%) y del Banco Mundial – BM (3.2%). Estas proyecciones se sustentan en el dinamismo de la inversión pública y privada, la ejecución de proyectos de infraestructura, la mejora en las condiciones de seguridad y el fortalecimiento del consumo interno y el turismo. En contraposición, se señala el nivel de endeudamiento público, los desafíos del sistema de pensiones (impacto en las finanzas públicas), el contexto geopolítico y su impacto en los precios de los bienes; así como los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa.

En materia de precios, El Salvador registró una inflación interanual de 2.76% al primer semestre de 2026 (-0.17% en el mismo período de 2025), según los datos oficiales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del BCR. Si bien El Salvador se ha caracterizado históricamente por mantener niveles de inflación relativamente bajos, explicado en buena medida por su condición de economía dolarizada, se observa que la tasa de inflación presenta una tendencia creciente desde enero de 2026. Lo anterior va de la mano con el contexto internacional de precios.

La factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US$1,442.0 millones durante los primeros seis meses de 2026, reflejando un aumento interanual del 27.9%. Por su parte, el precio internacional del petróleo, medido por el referente West Texas Intermediate (WTI), registró una expansión relevante; pasando de US$57.21 por barril (2 de enero de 2026) a US$86.16 (31 de julio de 2026), cuyo precio máximo en ese rango fue de US$114.58. Dicho aumento estuvo asociado con las tensiones geopolíticas en medio oriente, generando presiones alcistas sobre los mercados energéticos.

Por otra parte, las remesas familiares totalizaron un flujo acumulado de US$5,060.6 millones, determinando una expansión interanual del 4.5% a junio de 2026; destacando la importante desaceleración con respecto al crecimiento registrado en junio de 2025 (18.0%). Estas transferencias, provenientes principalmente de Estados Unidos, constituyen una de las principales fuentes de divisas del país; contribuyendo a estimular el consumo privado.

La deuda pública total de El Salvador exhibió un saldo de US$34,865.1 millones al segundo trimestre de 2026, reflejando un aumento interanual del 5.6%. Por su parte, la deuda del Gobierno Central (incluyendo el saldo previsional) se ubicó en US$33,001.2 millones, integrada por US$14,482.6 millones de deuda externa (+8.8%) y US$18,518.6 millones de deuda interna (+3.3%). Después de que el Gobierno de El Salvador y el FMI alcanzaran un acuerdo para un Servicio Ampliado (SAF) por un estimado de US$1,400 millones, el personal del FMI comunicó el 22 de diciembre de 2025, que continúan los avances en las negociaciones hacia un acuerdo a nivel del personal técnico en torno a la segunda revisión del programa en el marco del SAF. En ese contexto, las políticas y reformas necesarias para completar la segunda revisión del programa del SAF todavía continúan en estudio y análisis.

En agosto de 2026, S&P Global Ratings afirmó las calificaciones soberanas de El Salvador de largo plazo en B- y corto plazo en B, con perspectiva Estable.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización.
El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (FTIRTC 01 o el Fondo) fue constituido para desarrollar y comercializar el Proyecto Residencial Centré. Los flujos provenientes de la venta de las unidades inmobiliarias constituyen la fuente prevista para generar rendimientos distribuibles, a prorrata, entre los Tenedores de los Títulos de Participación, conforme a la disponibilidad de recursos y a las condiciones establecidas en el contrato de titularización. Los derechos económicos asociados a dichos títulos se encuentran respaldados por el patrimonio del Fondo, el cual se mantiene separado de los patrimonios del Originador y de la Sociedad Titularizadora.

El patrimonio inicial del Fondo se integró con el inmueble, los planos, los diseños y los permisos transferidos por Basáltica, S.A. de C.V. (Basáltica o el Originador) de conformidad con la documentación contractual de la transacción. Como contraprestación por estos activos, se adjudicaron al Originador 1,028 títulos de participación por el inmueble, 143 por los permisos y 288 por los planos y diseños cedidos, por un valor agregado de US$1,459,000.0. Adicionalmente, se colocaron 16 títulos de participación entre inversionistas, con un aporte en efectivo de US$16,000.0. En consecuencia, el patrimonio inicial del Fondo ascendió a US$1,475,000.0.

La estructura contempla la posibilidad de incorporar nuevas series con cargo al Fondo, hasta alcanzar el monto autorizado de la emisión de US$5.0 millones, sujeto a las condiciones, procedimientos y límites previstos en el contrato de titularización. La incorporación efectiva de estos recursos dependerá de la colocación de los títulos correspondientes.

La emisión fue autorizada el 13 de junio de 2025 e inscrita el 8 de julio de 2025 en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el asiento registral No. EM-0010-2025.

Estructura General



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Legal de la Titularización.

Contrato de Permuta.
Mediante el Contrato de Permuta otorgado el 23 de junio de 2025, Basáltica, S.A. de C.V., en calidad de Originador, transfirió a Ricorp Titularizadora, S.A., para el FTIRTC 01, el dominio, la posesión y los demás derechos sobre el inmueble destinado al desarrollo del Proyecto Residencial Centré, cuyo valor contractual fue establecido en US$1,028,481.0. Como contraprestación, el 24 de julio de 2025, coincidiendo con la colocación de la emisión en el mercado bursátil salvadoreño, se transfirieron al Originador Valores de Titularización - Títulos de Participación por un valor nominal de US$1,028,000.0, complementados con un pago en efectivo de US$481.0. La tradición y entrega del inmueble quedaron formalizadas en dicho contrato, en los términos establecidos en el artículo 667 del Código Civil.

Contrato de Cesión de Derechos.
Mediante el Contrato de Cesión de Derechos suscrito el 23 de junio de 2025, Basáltica, S.A. de C.V., en calidad de Originador, cedió a Ricorp Titularizadora, S.A., actuando como administradora del FTIRTC 01, los derechos patrimoniales sobre los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades técnicas requeridas para el desarrollo del Proyecto Residencial Centré, por un monto de hasta US$399,654.45, así como los derechos asociados a los permisos gestionados para su construcción, por un monto de hasta US$399,654.45, estableciéndose un valor total máximo de US$799,308.90.

Como contraprestación parcial por la cesión de derechos, el 24 de julio de 2025 el Originador recibió Títulos de Participación por US$431,000.00 y US$1,053.09 en efectivo, para un total de US$432,053.09. Al 30 de junio de 2026, tenía pendiente de documentar un saldo de US$367,255.81, cuya liquidación podrá efectuarse mediante un pago en efectivo de hasta US$20,000.00 y Títulos de Participación por el remanente. La documentación pendiente se circunscribe al pago de la cesión y no incide en la ejecución del Proyecto.

Administración de Activos Titularizados.
La administración del FTIRTC 01 corresponde exclusivamente a Ricorp Titularizadora, S.A., con base en el marco legal salvadoreño para la titularización de activos. RICORP realizó todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración del Fondo, y está facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en la Ley de Titularización de Activos.

La Titularizadora puede contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al FTIRTC 01, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del inmueble, el proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del FTIRTC 01 o con cargo al mismo.

La calidad de los servicios contratados es responsabilidad de RICORP, quien responde ante terceros como si ella los hubiese efectuado y es responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la SSF y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Cuentas Bancarias del FTIRTC 01.

Cuenta Colectora.
El FTIRTC 01 mantiene una cuenta corriente de titularidad exclusiva en Banco Industrial El Salvador, S.A., destinada a centralizar los flujos provenientes de la operación, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto Residencial Centré. Si bien la documentación contractual permite la apertura de cuentas de titularidad singular o mancomunada, la cuenta vigente no incorpora cotitulares, lo que favorece la segregación y trazabilidad de los recursos del Fondo. Asimismo, Ricorp Titularizadora está facultada para suscribir, con cargo al FTIRTC 01, convenios de administración bancaria que regulen su operación y los mecanismos de control aplicables.

Cuenta de Construcción.
El FTIRTC 01 mantiene una cuenta corriente de titularidad exclusiva en Banco Industrial El Salvador, S.A., destinada a centralizar y administrar los desembolsos de financiamientos bancarios y los recursos transferidos desde la cuenta discrecional del Fondo. Estos fondos se aplican al pago de los costos de construcción y a las necesidades de capital de trabajo vinculadas al Proyecto Residencial Centré.

Cuenta Discrecional.
El FTIRTC 01 mantiene una cuenta corriente de titularidad exclusiva en Banco Industrial El Salvador, S.A., administrada por Ricorp Titularizadora. Esta cuenta centraliza los recursos provenientes de la colocación de los títulos y demás ingresos del Fondo, incluidos, cuando corresponda, los flujos generados por el inmueble y sus activos durante la fase operativa. Los fondos se destinan al pago de las obligaciones con los tenedores de valores y demás acreedores,

conforme al orden de prelación establecido en el Contrato de Titularización.

Cuenta Restringida.
RICORP podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores financieros o futuras emisiones de títulos deuda.

Prelación de Pagos.
Durante la vigencia del FTIRTC 01, y sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las cuentas de Construcción y Restringida, Ricorp Titularizadora efectuará los pagos con cargo al Fondo a través de la Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: i) deudas tributarias; ii) pagos a favor de los acreedores financieros; iii) comisiones a la Sociedad Titularizadora; iv) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros; v) constitución de reservas de excedentes, en caso de ser necesario; y vi) pago de dividendos, conforme a las políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: i) pago de deuda tributaria; ii) obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTC 01; iii) otros saldos adeudados a terceros; iv) comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y v) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos.
Los recursos provenientes de la colocación de la emisión VTRTC 01 y las disponibilidades en caja del FTIRTC 01, son invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; ii) financiar las necesidades de capital de trabajo, operación y eventuales ampliaciones del Proyecto Residencial Centré; iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento.
El FTIRTC 01, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, puede adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones financieras (locales o extranjeras). La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) la construcción del Proyecto Residencial Centré y cualquier ampliación, construcción o mejoras; o b) para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

El FTIRTC 01 puede adquirir deuda con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 100.0% del valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; asimismo, dicha Junta podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTC 01. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (3 años).

RICORP, como administrador del Fondo, es el responsable de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los acreedores financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento.

El 21 de agosto de 2025, la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores autorizó financiamiento y garantías con cargo al Fondo. El 24 de septiembre de 2025 se formalizó un crédito no rotativo con Banco Industrial El Salvador, S.A. por un monto de US$20.0 millones, a tres años plazo y tasa de interés nominal de 7.5% anual. Los intereses se pagan de forma mensual y el capital se amortiza con el 80.0% de cada venta y a más tardar al vencimiento del plazo. Como garantía del préstamo se estableció: a) una primera hipoteca cerrada sobre inmueble propiedad del FTIRTC 01 por un monto de US$20.0 millones; y b) la cesión de derechos de la póliza de daños. y b) Cesión derechos de póliza de seguro de daños.

Política de Pago de Dividendos.
La política del FTIRTC 01 contempla distribuciones de dividendos al menos una vez al año, con cargo al Fondo y conforme a la prelación de pagos establecida. Su declaración corresponderá a la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora o al comité que esta designe, una vez realizada la primera colocación de los títulos. El monto distribuible estará conformado por los recursos disponibles que excedan el 1.0% del valor del activo neto registrado al cierre del mes anterior.

El pago de dividendos estará condicionado a que el Fondo se encuentre al día en sus obligaciones financieras y cumpla los *covenants* y demás condiciones pactadas con sus acreedores. Asimismo, podrá suspenderse durante períodos de gracia de capital o cuando su distribución pudiera generar un incumplimiento contractual. Estas restricciones no serán aplicables a la distribución final, en la cual podrán repartirse los excedentes acumulados disponibles. En consecuencia, los dividendos tienen carácter residual y están subordinados al servicio de la deuda, al cumplimiento financiero y al mantenimiento de la liquidez mínima prevista.

Política de Contratación de Seguros.
Durante la etapa de construcción, el Proyecto deberá mantener coberturas frente a riesgos de construcción, incendio, terremoto, inundación y otros eventos que puedan afectar la integridad de sus activos. Ricorp Titularizadora será responsable de contratar las pólizas con cargo al FTIRTC 01 y de seleccionar aseguradoras con una calificación de riesgo mínima de A, considerando su oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

El Proyecto cuenta con una Póliza de Ingeniería emitida por Mapfre Seguros El Salvador, S.A., con una suma asegurada de hasta US$21.0 millones y una vigencia de dos años contados a partir del 01 de diciembre de 2024. La póliza incorpora cobertura de Todo Riesgo Contratista y Construcción, incluidos eventos sísmicos, volcánicos e hidrometeorológicos. Cabe señalar que inicialmente, dicha póliza detallaba como asegurado a Grupo Econ, S.A. de C.V.; sin embargo, el 8 de diciembre de 2025 se modificó para designar al FTIRTC 01 como asegurado. Posteriormente el Fondo cedió los derechos de la póliza de daños a favor del acreedor financiero.

Política de Valuación de Inmuebles.
Una vez el inmueble se integre al FTIRTC 01, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Ricorp deberá mantener un control de los resultados de los avalúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el FTIRTC 01 podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

Adicionalmente, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los avalúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRTC 01, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, y deberán contar con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y guardar relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del Originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Al 30 de junio de 2026, los estados financieros no registraron ajustes por valorización debido a que el Proyecto permanecía en construcción. El avalúo independiente emitido el 14 de julio de 2026 estimó un valor de US$13.06 millones; su efecto contable no se encontraba reflejado en los estados financieros intermedios por ser posterior a la fecha de corte.

Política de Liquidez.
El Fondo de Titularización deberá mantener en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 1.0% del valor del Activo Neto. Al 30 de junio de 2026, las disponibilidades ascendieron a US$732.6 miles y representaron 49.6% del activo neto, ampliamente por encima del mínimo contractual.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTC 01)

Denominación del fondo de titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (FTIRTC 01).

Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al FTIRTC 01.
Originador: Basáltica, S.A. de C.V.
Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (VTRTC 01).
Monto de la emisión: monto fijo de hasta US$5.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
Tasa de interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagarán intereses fijos. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Plazo de la emisión: hasta 3 años, a partir de la fecha de la primera colocación.
Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.
Resumen de la política de distribución de dividendos: El FTIRTC 01 distribuirá dividendos al menos una vez al año. El Fondo repartirá los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en su Política de Distribución de Dividendos. Esta distribución de dividendos se hará a prorrata respecto del número de Títulos de Participación en circulación.
Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los valores de titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los VTRTC 01 podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.
Estructuración de los tramos o series: La emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por Ricorp por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán

determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.
Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo.
Ricorp es una entidad supervisada por la SSF que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

Para la administración de los Fondos de Titularización, Ricorp cuenta con un equipo gerencial y una estructura organizativa con alta experiencia en el sector financiero, mercado de valores y la estructuración y administración de Fondos de Titularización de flujos y de inmuebles; asimismo, el personal se mantiene en constante capacitación sobre metodologías, normativa y regulación aplicable al mercado. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Director Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Director Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Miguel Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	Federico Guillermo Ávila Quehl
Director Propietario	Francisco Javier E. Duarte Schlageter
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Ricorp cuenta con diferentes Comités que forman parte del Gobierno Corporativo de la entidad, donde participan diferentes miembros de la Junta Directiva, Alta Gerencia y el equipo de colaboradores, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos: identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos; b) Comité de Prevención de Lavado de Dinero que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; c) Comité de Auditoría, que vela por la ejecución de controles y cumplimiento de obligaciones de la entidad; d) Comité de Ética y Conducta que vela por el cumplimiento de las políticas y código de ética y conducta; e) Comité de Construcción se encarga de dar seguimiento a los fondos de titularización de inmuebles, específicamente los relacionados con la construcción; f) Comité de Emisiones se encarga de dar seguimiento a las emisiones con cargo a los Fondos de Titularización que Ricorp se encuentre estructurando o que ya administre, contando con las facultades para la toma de decisiones en relación a la estructura y modelo financiero de los Fondos, necesidades de liquidez, cumplimiento de razones financieras, pago de dividendos, entre otros.

Gestión Integral de Riesgos.
Con el propósito de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de funciones y responsabilidades, Ricorp cuenta con una Unidad de Riesgos independiente de las áreas de negocio, la cual ejerce los controles respectivos por medio de las líneas de defensa para los riesgos y para la continuidad del negocio. Además, la Titularizadora cuenta con un Comité de Riesgos, la cual se encarga de la administración integral de los riesgos a los que están expuestos los Fondos de Titularización y la propia Titularizadora. En ese sentido, Ricorp cuenta con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la SSF, las cuales han sido actualizadas continuamente por la Unidad de Riesgos, revisadas por este Comité y autorizadas por su Junta Directiva.

El sistema integral de riesgos que maneja Ricorp incluye la medición y evaluación de los siguientes tipos de riesgos: operacional, de mercado, de crédito y contraparte, legal, reputacional, de liquidez y lo relacionado a la prevención contra el lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables tanto para Ricorp como para los Fondos de Titularización que administra.

Estas evaluaciones son realizadas por medio de una matriz de riesgos, la cual mide el impacto y probabilidad de ocurrencia de riesgos, así como se establecen los niveles y límites de exposición a los mismos. En línea con la inversión en instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, Ricorp busca reducir los probables efectos adversos en sus resultados a través de la identificación, evaluación y mitigación de los siguientes riesgos:

a) Riesgo de crédito: Para mitigar este riesgo, Ricorp monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus Fondos de Titularización han invertido o invertirán.

b) Riesgo de liquidez: Ricorp mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.
c) Riesgo de mercado: Ricorp ha definido normas prudenciales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que Ricorp realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, Ricorp realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES), garantizando la transparencia y las tasas. Además, la Titularizadora realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles, para seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas por la administración. Por último, Ricorp administra el riesgo de precio por medio del monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros en los que invierte.

Específicamente, los riesgos de la Titularización de Bienes Inmuebles de Proyectos de Construcción incluyen principalmente:
a) Riesgo legal.
b) Riesgo sistémico.
c) Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto.
d) Riesgos de siniestro.
e) Riesgos de seguridad en obras en proceso.
f) Riesgo de localización del proyecto.
g) Riesgo ambiental.
h) Riesgos asociados al financiamiento del proyecto.
i) Riesgos de fallas o atrasos en la construcción.
j) Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto.
k) Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria.

Originador.
Basáltica, S.A. de C.V. (Basáltica) es una sociedad salvadoreña constituida el 30 de octubre de 1990, cuyo perfil corresponde al de una entidad tenedora de inversiones y activos inmobiliarios. Su objeto social comprende la participación en sociedades, la adquisición y administración de valores y otros derechos, así como la compra, desarrollo, arrendamiento, gravamen y venta de inmuebles. Sus ingresos provienen principalmente de dividendos de sociedades relacionadas, arrendamientos, rendimientos financieros y operaciones ocasionales con bienes raíces. A junio de 2026, Basáltica registraba activos por US$75.0 millones, exhibiendo un crecimiento de 34% respecto al cierre del año 2025.

La estructura accionaria está integrada por tres personas naturales, que concentran conjuntamente el 40.0% del capital social, y una persona jurídica domiciliada en Panamá, titular del 60.0% restante e identificada como controladora última del Grupo.

Composición accionaria de Basáltica.

Accionista	Domicilio	Part.%
Saxum Capital Corp.	Panamá	60.0%
Olga Rosario Lecha de Grassl	El Salvador	20.0%
Carmen María Grassl de Álvarez	El Salvador	10.0%
Carlos Roberto Grassl Lecha	El Salvador	10.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

La administración recae en un Administrador Único Propietario y su Suplente, esquema que concentra las funciones de dirección, representación y supervisión.

Administración de Basáltica	
Administrador Único Propietario	Carlos Roberto Grassl Lecha
Administrador Único Suplente	Carmen María Grassl de Álvarez

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

La estructura corporativa de Basáltica, como sociedad tenedora de inversiones y activos inmobiliarios con participación en empresas operativas especializadas, favorece la segregación jurídica y funcional de las distintas líneas de negocio, facilita la asignación de recursos y la centralización de las decisiones estratégicas, y permite aprovechar sinergias entre el desarrollo inmobiliario, la construcción, el suministro de materiales y la administración de activos. Basáltica tiene tres subsidiarias: Grupo ECON, S.A. de C.V., La Cantera, S.A. de C.V. y Construcciones Civiles y Viales, S.A. de C.V.

El Grupo incorpora en la operación prácticas de gobierno corporativo que regula las relaciones entre la familia propietaria y sus órganos de dirección, así como de políticas para la prevención de lavado de dinero y de activos, financiamiento del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, que contempla debida diligencia, identificación de beneficiarios finales y personas expuestas políticamente, monitoreo transaccional, revisión de listas de cautela y reporte de operaciones sospechosas.

Empresa Desarrolladora.
RICORP, como administrador del FTIRTC 01, suscribió un contrato de prestación de servicios para que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., (en adelante "Puntto" o "Desarrollador") sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización.

Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V. (denominada comercialmente como Puntto) fue constituida en 2016 y desarrolla proyectos inmobiliarios residenciales y mixtos, tanto verticales como horizontales, con un enfoque principalmente dirigido al segmento socioeconómico medio-bajo. Su propuesta se orienta a atender brechas de calidad en la oferta de proyectos de urbanización en El Salvador, mediante énfasis en calidad constructiva, diseño funcional e integración urbana.

Puntto participa de forma integral en el desarrollo de sus proyectos, incluyendo la identificación y adquisición de terrenos, planificación, diseño, desarrollo técnico, estructuración, gestión de permisos, comercialización y

coordinación de la construcción.

Puntto inició operaciones con el desarrollo del Proyecto Residencial Centré. Posteriormente, la compañía ha ampliado su cartera de iniciativas inmobiliarias y mantiene otros proyectos en etapa de predesarrollo. Entre estos destaca el Proyecto de construcción AMENA.

En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Puntto en el sector inmobiliario para proyectos de infraestructura urbana es adecuada; beneficiándose además de la amplia experiencia en el sector inmobiliario de las subsidiarias del Originador.

Empresa Constructora.
De conformidad con el Contrato de Construcción de Obra suscrito el 9 de mayo de 2025, Grupo ECON, S.A. de C.V., subsidiaria de Basáltica, tiene a su cargo la administración de la obra, la ejecución de la obra gris y las obras de urbanización del Proyecto Residencial Centré, conforme con los planos, especificaciones técnicas y demás documentos contractuales aplicables.

Los antecedentes operativos de ECON se remontan a 1960, con la creación de Concretera Salvadoreña, cuya actividad inicial se concentró en la producción y comercialización de concreto premezclado, participando en la construcción del Puerto de Acajutla. En 1987, la compañía amplió su oferta hacia la producción y colocación de mezcla asfáltica, suministro de agregados, movimiento de tierras, alquiler de maquinaria y ejecución de obras de ingeniería civil. Este proceso de diversificación y expansión operativa dio lugar a su evolución como Grupo Equipos de Construcción, S.A. de C.V., que puede abreviarse Grupo ECON, S.A. de C.V.

La trayectoria de Grupo ECON comprende más de 70 proyectos, principalmente en infraestructura vial, pasos a desnivel, obras de drenaje, terracería, estabilización de taludes y proyectos aeroportuarios. Su capacidad operativa se sustenta en su experiencia técnica, infraestructura productiva, disponibilidad de maquinaria y acceso a servicios complementarios de transporte, agregados y materiales de construcción mediante empresas relacionadas.

En opinión de Zumma Ratings, la experiencia, el conocimiento del mercado local y la capacidad de ejecución de ECON constituyen factores favorables para el desarrollo de las obras del Proyecto Residencial Centré.

Supervisor de Obra.
De conformidad con el Contrato de Servicios de Supervisión de Proyecto suscrito el 28 de abril de 2025, Project Management Office El Salvador, S.A. de C.V. (PMO El Salvador, S.A. de C.V.) tiene a su cargo la supervisión del Proyecto Centré Apartamentos. La firma fue constituida en 2018 y se especializa en la gestión, dirección y supervisión de proyectos inmobiliarios, industriales, logísticos y energéticos.

PMO El Salvador actúa como una entidad independiente de la empresa constructora, de las sociedades pertenecientes a su grupo empresarial y de Ricorp. Esta separación contribuye a preservar la objetividad de la supervisión técnica y a fortalecer el control sobre la ejecución de las obras, el uso de los recursos y el cumplimiento de las condiciones contractuales del Proyecto.

El alcance de sus servicios comprende la gestión técnica, la gestión de la construcción y el monitoreo y control. Sus principales funciones incluyen verificar el cumplimiento de los planos, especificaciones y alcances contractuales por parte del Constructor y los subcontratistas; dar seguimiento al avance físico; evaluar las modificaciones técnicas y presupuestarias; y validar las estimaciones y proyecciones de costos y plazos. PMO El Salvador acredita experiencia en la supervisión de proyectos inmobiliarios desarrollados mediante estructuras de titularización, lo que favorece la trazabilidad de la ejecución y la identificación oportuna de desviaciones.

Empresa Comercializadora.
CORSESA de El Salvador, S.A. de C.V. es una firma inmobiliaria salvadoreña constituida en 1993, especializada en la asesoría, intermediación, comercialización y administración de inmuebles. Su trayectoria comprende proyectos de los segmentos residencial, comercial e industrial, entre ellos Centro Comercial Galerías, Los Sueños, Torres Ámbar, Alturas del Bosque, Puerta del Bálsamo y Distripark. Asimismo, mantiene actividad reciente en la comercialización de distintos desarrollos inmobiliarios, lo que refleja continuidad operativa y conocimiento del mercado local.

En el Proyecto, CORSESA actúa como comercializador externo. Su participación se limita a la estrategia comercial, promoción y gestión de ventas de las unidades inmobiliarias, sin asumir responsabilidades sobre el diseño, la construcción, el financiamiento, la administración de los recursos del Fondo ni la entrega de las obras.

Los procesos de debida diligencia y validación de los adquirentes corresponden inicialmente al Desarrollador y, posteriormente, a Ricorp Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTC 01. En opinión de Zumma Ratings, la experiencia acumulada, la red comercial y la especialización de CORSESA constituyen factores favorables para apoyar la colocación de las unidades del Proyecto.

ANÁLISIS DEL SECTOR

En el primer trimestre de 2026, el producto interno bruto (PIB) de la construcción creció 13.5% interanual y el de las actividades inmobiliarias aumentó 3.4%. A junio de 2026, las variaciones interanuales promedio del Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) fueron 12.7% en construcción y 5.0% en actividades inmobiliarias, frente a 25.9% y 2.3% en igual período de 2025. La construcción mantuvo una expansión relevante, aunque menos acelerada, mientras los servicios inmobiliarios fortalecieron su desempeño. Esta evolución evidencia un ciclo constructor aún expansivo, acompañado por un avance gradual de las actividades asociadas con el uso, arrendamiento y administración de inmuebles.

El desempeño de la construcción estuvo respaldado por inversión pública en infraestructura vial, educativa y

aeroportuaria, así como por proyectos privados habitacionales, comerciales y logísticos. Esta ejecución favoreció la demanda de materiales, transporte, servicios profesionales y empleo. Las remesas familiares, la urbanización, el turismo y las mejores condiciones de seguridad continuaron apoyando determinadas actividades inmobiliarias, con efectos diferenciados según el uso y la ubicación de los activos. La perspectiva sectorial permanece favorable; no obstante, el costo del suelo urbanizado, el acceso al agua y la exposición a riesgos naturales condicionan su sostenibilidad en determinadas zonas.

La ampliación de la oferta convive con una demanda segmentada por capacidad de pago. El Anuario de la Vivienda 2025, con datos de 2024, reportó un precio mediano de US$265,500, un déficit cualitativo urbano de 60.8% (1.04 millones de viviendas) y uno cuantitativo de 1.4% (24,187 unidades). La informalidad laboral de 68.5% limita la comprobación de ingresos y el acceso al financiamiento hipotecario. Los indicadores evidencian necesidades habitacionales y restricciones de asequibilidad, pero no necesariamente demanda solvente. El potencial se concentra en vivienda asequible, mejoramiento, alquiler formal y construcción incremental; los proyectos de mayor precio enfrentan una menor base de compradores y mayor riesgo de absorción1.

De acuerdo con la SSF, el saldo del crédito bancario destinado a construcción alcanzó US$1,518.5 millones a junio de 2026, reflejando un crecimiento interanual de 30.9%; mientras el saldo del crédito para vivienda fue de US$3,108.7 millones (aumentó del 7.9%). La expansión del financiamiento respalda la continuidad de los proyectos y sus encadenamientos productivos.

Los precios reportados por la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) para el Área Metropolitana de San Salvador muestran que, entre julio de 2025 y julio de 2026, aumentó el costo del alambre THHN 12 (36.2%), la tubería PVC de cuatro pulgadas (35.5%), el diésel (27.2%), la arena de río (16.2%), la mezcla asfáltica (15.1%), el bloque de concreto (13.9%) y el hierro corrugado (2.1%)2. Estas variaciones presionan presupuestos, requerimientos de capital y márgenes, según el avance de obra y los mecanismos contractuales de ajuste de precios. La producción local de agregados, bloques, concreto y asfalto aporta capacidad de suministro.

GENERALIDADES DEL PROYECTO RESIDENCIAL CENTRÉ

Valúo del Inmueble.
El inmueble dónde será desarrollado el Proyecto Residencial Centré fue valuado por la arquitecto Gladys Cecilia Nolasco de Soto, inscrita en el Registro Público del Sistema Financiero, en el asiento PV-0076-2011, bajo el número de inscripción PV-113-2002, cuyo reporte de fecha 23 de abril de 2025, muestra la utilización del método de mercado y método del costo, a través de los cuales determinó como valores de mercado y reposición del inmueble, para ambos casos, la cantidad de US$1,028,481.0.

El avalúo del 14 de julio de 2026 fue elaborado por Geoterra Regional de Avalúos, mediante perito inscrito en el registro correspondiente, y aplicó el método comparativo al terreno y el enfoque de costo a las construcciones. El informe determinó US$2,750,000.0 para el terreno y US$10,309,411.23 para la construcción existente, para un valor total de US$13,059,411.23. La conclusión corresponde al valor del inmueble en su condición de avance y no a un valor de liquidación ni al ingreso esperado por la venta de las 180 unidades.

Estudio de Mercado.
El estudio de mercado se sustentó en 200 encuestas y 20 entrevistas a profundidad dirigidas a hogares de nivel socioeconómico medio y medio-alto, con ingresos mensuales entre US$1,500 y US$3,000, residentes en un radio de tres kilómetros alrededor del parque Cuscatlán. La muestra registró un ingreso familiar promedio de US$2,250, predominio de hogares con al menos dos perceptores de ingresos y alta participación de empleo formal, identificando como mercado objetivo a familias jóvenes con capacidad potencial de acceso a financiamiento hipotecario y preferencia por unidades de dos y tres habitaciones.

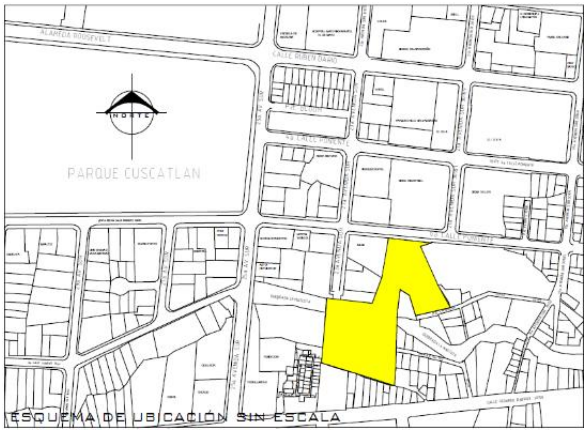
Los principales factores de decisión fueron la ubicación, el precio, la seguridad y las amenidades. El 83.0% de los participantes calificó la ubicación entre muy atractiva y relativamente atractiva, principalmente por su conectividad, acceso a vías principales y proximidad a servicios de salud. Asimismo, se valoraron favorablemente las áreas verdes, el salón social, la seguridad perimetral, el control de accesos y los sistemas de videovigilancia, elementos que fortalecen el posicionamiento del Proyecto frente al segmento objetivo.

El estudio estimó una demanda potencial de 27,051 hogares interesados en adquirir vivienda para uso propio o inversión. El precio inicialmente evaluado de US$1,850 por m² se ubicó por debajo de los proyectos comparables analizados, cuyos valores oscilaron entre US$2,046 y US$2,221 por m². La ausencia de oferta directamente comparable en la zona inmediata, junto con la accesibilidad, las amenidades y el proceso de revitalización del Centro Histórico, sustentan una posición competitiva favorable para el Proyecto.

Ubicación.
El Proyecto Residencial Centré se localiza entre la 21.ª avenida Sur y la 6.ª calle Poniente, en San Salvador Centro, sobre un terreno de 13,026.37 m² y con un área de construcción de 14,502.00 m². La ubicación cercana al Centro Histórico, Parque Cuscatlán, centros educativos, establecimientos de salud y corredores de transporte favorece la conectividad y el atractivo comercial del Proyecto. El esquema de ubicación es el siguiente:

[1] CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe – e Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe 2025, 2.ª edición. Publicado el 6 de marzo de 2026.

[2] Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO). Precios promedios de elementos representativos puestos en el Área Metropolitana de San Salvador, períodos del 1 al 31 de julio de 2025 y del 1 al 31 de julio de 2026.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Diseño y características.
El Proyecto Residencial Centré se desarrollará en una etapa, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras dentro de la misma etapa. El Proyecto comprende cinco torres de nueve niveles, con 36 apartamentos por torre y 180 unidades. Las cinco tipologías, de dos y tres habitaciones, tienen entre 52.93 m² y 98.48 m²; las unidades del primer nivel incorporan jardines. Además, contará con 216 estacionamientos y diversas amenidades, áreas verdes, salón multiuso, zona de picnic, juegos infantiles, cancha, estacionamiento para bicicletas y acceso controlado.

El diseño prioriza la funcionalidad de las unidades, la integración de las áreas comunes y el aprovechamiento de la iluminación y ventilación natural. De acuerdo con las especificaciones técnicas proporcionadas, las edificaciones se ejecutan mediante un sistema monolítico de muros y losas de concreto reforzado, con formaletas de aluminio, losa de cimentación y mejoramiento del suelo mediante elementos Geopier. Este sistema favorece la estandarización constructiva, el control dimensional y la eficiencia en la ejecución de las obras.

En otro aspecto, el Proyecto cuenta con diferentes estudios y permisos como: estudio de suelos, prospección sísmica; permiso de demolición, autorización para ejecutar obras (Ministerio de Cultura), permiso municipal de tala, viabilidad ambiental (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) resaltando que los impactos relacionados a la ejecución del Proyecto serán leves, por lo que no requirió de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental; asimismo, cuenta con el permiso de construcción, cuyo actualización más reciente es de fecha 18 de febrero de 2025 con una vigencia de 5 años.

Comercialización.
Al 30 de junio de 2026 se reportaban 134 apartamentos colocados, equivalentes a 74.4% de las 180 unidades. La demanda informada se distribuye en 60.0% de compradores locales y 40.0% de salvadoreños residentes en el exterior. Los estados financieros registraron US$2.4 millones de ingresos diferidos por preventas. El nivel de colocación alcanzado refleja una adecuada aceptación comercial, favorecida por la ubicación, la limitada oferta de vivienda nueva comparable en su entorno inmediato y la proximidad a zonas de empleo, servicios, centros educativos y al Centro Histórico de San Salvador.

Avance de la Obra.
De acuerdo con el informe de supervisión de agosto de 2026, el Proyecto registraba un avance físico general de 87.0% y la obra gris de las cinco torres estaba terminada. El contrato acumulaba 483 días transcurridos y 127 días remanentes. El valor ganado acumulado ascendió a US$7.99 millones frente a US$7.66 millones programados, equivalente a 104.3% y a una variación favorable de US$329.3 miles. El programa general del 16 de septiembre de 2026 establece como fecha de terminación el 15 de diciembre de 2026.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial.
Al 30 de junio de 2026, el Proyecto Residencial Centré permanecía en etapa de construcción y no había reconocido ingresos por venta de apartamentos. Todos los gastos presupuestados para la edificación y demás obras son sufragados principalmente por medio de endeudamiento bancario y en menor medida de flujos internos por preventas de apartamentos. Una vez finalizada la etapa de desarrollo del Proyecto, el mismo generará flujos de efectivo a través de la comercialización de los apartamentos, para cubrir gastos de funcionamiento y finalmente distribuir excedentes a los inversionistas al cabo del mes 37 en el que se estaría liquidando el Fondo de Titularización.

De acuerdo, al diseño de planta arquitectónica del Proyecto, el área de construcción totalizará 14,502.00 m^2 y en función del modelo financiero del FTIRTC 01, el presupuesto del Proyecto registra un importe de US$23.0 millones; haciendo notar que el principal componente lo integra el gasto en construcción (86.0%), seguido por el valor del terreno, el gasto financiero, el capital de trabajo y en menor medida, los permisos, planos y diseños y las comisiones del financiamiento bancario. El detalle es el siguiente:

Estructura de la inversión proyectada
Proyecto Residencial Centré

Descripción	Monto Inicial	Peso (%)	Modelo 30.06.2026	Peso (%)	Variación absoluta	Variación relativa
Terreno	1,028,481	4.5%	1,028,481	4.5%	-	0.0%
Permisos, planos y diseños	799,309	3.5%	432,053	1.9%	(367,256)	-45.9%
Construcción	19,729,188	85.8%	19,785,428	86.0%	56,240	0.3%
Proyecto Total	**21,556,978**	**93.7%**	**21,245,962**	**92.4%**	(311,016)	-1.4%
Intereses periodo de construcción	927,450	4.0%	889,309	3.9%	(38,141)	-4.1%
Comisiones bancarias	66,275	0.3%	39,799	0.2%	(26,476)	-39.9%
Valor de Proyecto	**22,550,702**	**98.0%**	**22,175,070**	**96.4%**	(375,632)	-1.7%
Capital de trabajo	449,298	2.0%	824,929	3.6%	375,632	83.6%
Valor total de Inversión	**23,000,000**	**100.0%**	**23,000,000**	**100.0%**	(0)	0.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

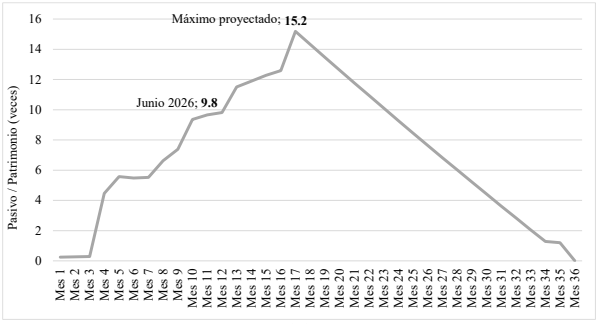
En opinión de Zumma Ratings, el riesgo de incrementos en los costos de los materiales de construcción se encuentra adecuadamente mitigado mediante los anticipos negociados con proveedores para preservar los precios pactados y los aportes adicionales a cargo del Originador.

Estructura Financiera.
La estructura proyectada de inversión por US$23.0 millones para el desarrollo del Proyecto Residencial Centré se compone de: a) US$1.5 millones de capital colocado mediante 1,475 títulos de participación; b) desembolsos

bancarios máximos por US$19.5 millones; y c) US$2.0 millones de flujos internos asociados con reservas y primas. Esto equivale a 84.7% de deuda bancaria, 8.9% de flujos internos y 6.4% de capital.

Al 30 de junio de 2026, los activos totalizaron US$16.0 millones, con un incremento de 67.0% respecto de diciembre de 2025, y se concentraron en activos en titularización por US$13.9 millones. El pasivo representó 90.8% de los activos y estuvo compuesto principalmente por deuda bancaria de US$11.5 millones e ingresos diferidos de US$2.4 millones. El FTIRTC 01 dispone de una línea de crédito de US$20.0 millones, a tres años y una tasa anual de 7.5%, cuyo capital se amortiza con el 80.0% del producto de cada venta y cualquier saldo remanente al vencimiento. Al cierre del período, la disponibilidad de la línea era de US$8.5 millones.

Gráfica 1. FTIRTC 01: Endeudamiento



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

A junio de 2026, la deuda bancaria representaba 7.8 veces el patrimonio, mientras el pasivo total alcanzaba 9.8 veces. El modelo financiero prevé desembolsos hasta US$19.5 millones y un máximo de deuda bancaria sobre patrimonio de 13.2 veces en el mes 17 (noviembre 2026) y de 15.2 veces de pasivos totales. A partir del mes 18, la amortización mensual reduce el saldo hasta su cancelación en el mes 35. El desapalancamiento depende de la venta uniforme de las unidades prevista por el modelo y, por tanto, es vulnerable a retrasos de escrituración o cobro.

Entre los meses 18 y 34, la relación flujo de caja libre/servicio de la deuda se ubica entre 0.97 y 1.08 veces. El indicador permanece por debajo de 1.0 vez durante los meses 18 a 21 y supera marginalmente ese nivel desde el mes 22. En el mes 35 aumenta a 10.89 veces debido a que el servicio remanente se reduce a US$113.9 miles; este valor no representa una mejora estructural de la capacidad recurrente de pago.

En otro aspecto, la relación valor del inmueble/deuda se ubicó en 120.5% al 30 de junio de 2026. El modelo proyecta una reducción temporal a 104.1% en julio del mismo año, asociada a nuevos desembolsos, seguida de una recuperación a 120.2% en octubre por el avance de la inversión. En noviembre se ajusta a 118.9%, cuando la deuda se ubica en US$19.5 millones. A partir de diciembre de 2026, la amortización del préstamo supera la reducción del saldo inmobiliario derivada de las ventas, favoreciendo una mejora sostenida del indicador. En opinión de Zumma Ratings, esta trayectoria es consistente con el ciclo de desarrollo y comercialización del Proyecto.

Estructura de Ingresos.
El Proyecto Residencial Centré comprende 180 apartamentos distribuidos en cinco tipologías y un área útil vendible de 11,881.1 m². El modelo proyecta ventas por US$27.1 millones, equivalentes a un precio promedio de US$150,314.0 por apartamento y US$2,277 por m² útil. El modelo a junio de 2026 reconoce ventas desde finales de diciembre de 2026 hasta junio de 2028, mientras el programa fija la terminación de la etapa constructiva el 15 de diciembre de 2026.

El precio proyectado de US$2,277 por m² se ubica 4.5% por debajo del promedio de US$2,385 por m² citado para proyectos residenciales comparables del Área Metropolitana de San Salvador y 23.1% por debajo del valor máximo de US$2,963 por m² identificado en el análisis.

Al 30 de junio de 2026, el FTIRTC 01 permanecía en etapa de construcción y no había reconocido ingresos por venta de apartamentos; no obstante, reportó un excedente del período por US$880.7, derivado de otros ingresos por penalidades cobradas por el desistimiento de un comprador.

Cabe precisar que el Contrato de Titularización, establece una Política de Inversión de los Flujos Financieros del FTIRTC 01, la cual habilita a dicho Fondo para administrar los flujos financieros que reciba pudiéndolos colocar además de depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en depósitos a un plazo máximo de 360 días, títulos valores emitidos por El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salador, así como por valores de oferta pública y cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador.

Estructura de Egresos.
El modelo financiero proyecta egresos totales por US$25.5 millones. El costo de ventas asciende a US$23.2 millones y absorbe 85.6% de los ingresos por ventas; los gastos de venta y comercialización totalizan US$965.3 miles, los administrativos US$179.5 miles, los gastos del Fondo US$149.5 miles y los financieros US$1.0 millones. El margen EBITDA calculado sobre los ingresos por ventas es de 9.6% y el margen final proyectado de 5.7%.

Otro aspecto relevante con relación al costo de ventas es que se deriva de la inversión en obra gris y gastos indirectos de la construcción, habiendo sido estimado con factores inflacionarios de entre 5% y 10% en algunos rubros más susceptibles de sufrir cambios en sus precios.

Por otra parte, se señala que si el presupuesto de construcción resulta insuficiente por incrementos de costos, omisiones o errores imputables al Originador, a terceros contratados por éste, al diseñador o al responsable del presupuesto, el Contrato de Titularización obliga al Originador, como tenedor de la serie A, a efectuar aportes adicionales en efectivo a razón de US$1,000 o sus múltiplos por título, hasta cubrir el incremento determinado. El mecanismo está sujeto al procedimiento de determinación, notificación y pago previsto en el Contrato.

Asimismo, cuando surjan necesidades de liquidez por retrasos o incumplimientos en contratos o promesas de comercialización, o por cualquier otra causa durante la construcción, finalización o comercialización, Basáltica deberá suscribir nuevos Títulos de Participación hasta cubrir el requerimiento.

Rentabilidad del Proyecto.
El caso base proyecta excedentes distribuibles por US$1.5 millones al mes 37, originados en la venta de las 180 unidades. Sumado el reintegro del capital colocado de US$1.5 millones, el flujo total para los tenedores ascendería a US$3.0 millones. La distribución está subordinada a la prelación de pagos, al cumplimiento de las obligaciones financieras y a la disponibilidad efectiva de recursos.

Los excedentes equivalen a 105.0% del capital colocado y el retorno total a 2.1 veces dicho capital. La TIR anual proyectada es de 23.5%. La proyección no constituye una promesa de pago y conserva una sensibilidad elevada a precios, costos, tasas, cancelaciones y plazos.

Colocación y retorno proyectado de los Títulos de Participación

Participación/Serie	Monto (US$)	Títulos	Dividendos (US$)	Retorno total (US$)	TIR anual
Originador (A, B y C)	1,459,000	1,459	1,531,812	2,990,812	23.5%
Inversionistas (D)	16,000	16	16,798	32,798	23.5%
Total	**1,475,000**	**1,475**	**1,548,610**	**3,023,610**	**23.5%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto Residencial Centré será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de demanda potencial del proyecto no se reduzca; y iii) que el precio de venta del m^2 de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del Proyecto Residencial Centré. El análisis de sensibilidad se aplicó al precio de venta, manteniendo constantes las demás variables del modelo y la comisión de comercialización de 3.5%. El caso base parte de ventas por US$27.1 millones, excedentes por US$1.5 millones y una TIR anual de 23.5%.

Una reducción de 2.0% en los precios disminuiría los ingresos netos de la comisión de comercialización en aproximadamente US$522.2 miles, reduciría los excedentes a US$1.0 millones y ubicaría la TIR anual en 17.3%. Con una reducción de 5.0%, los excedentes bajarían a US$243.1 miles y la TIR anual a 4.96%.

La reducción de precios que llevaría la TIR anual a 0.0%, manteniendo constantes los demás supuestos, es de aproximadamente 5.93%. Por encima de ese umbral comenzarían a erosionarse los US$1.5 millones de capital colocado. La sensibilidad es relevante frente a la ausencia de una rentabilidad mínima garantizada.

Zumma Ratings considera que la rentabilidad del Proyecto presenta sensibilidad a variaciones en el precio de venta por m². La probabilidad de reducciones materiales se estima baja, sustentada en la limitada oferta residencial comparable en la zona, su ubicación céntrica y potencial de plusvalía; las perspectivas de oferta y demanda, que podrían respaldar precios superiores a los previstos en el modelo financiero; el avance comercial de 74.4%; y el interés sostenido de los compradores, incluso ante posibles ajustes de precios. Adicionalmente, el presupuesto de construcción incorpora previsiones para aumentos de costos, mientras que la amortización anticipada de la deuda bancaria con los ingresos de las ventas podría reducir el gasto financiero y moderar el efecto de eventuales desviaciones sobre la rentabilidad.

ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	JUN.25	%	SEP.25	%	DIC.25	%	MAR.26	%	JUN.26	%
ACTIVOS										
Activo Corriente										
Bancos	1,500	0.1%	9,355	0.5%	476,897	5.0%	595,845	4.8%	732,562	4.6%
Cuentas y documentos por cobrar	-	0.0%	-	0.0%	2,277,744	23.8%	1,602,665	13.0%	1,372,445	8.6%
Activos en titularización	1,474,475	99.9%	1,889,798	99.5%	6,804,052	71.2%	10,172,334	82.2%	13,854,087	86.8%
Total Activo Corriente	**1,475,975**	**100.0%**	**1,899,152**	**100.0%**	**9,558,693**	**100.0%**	**12,370,845**	**100.0%**	**15,959,094**	**100.0%**
TOTAL ACTIVO	**1,475,975**	**100.0%**	**1,899,152**	**100.0%**	**9,558,693**	**100.0%**	**12,370,845**	**100.0%**	**15,959,094**	**100.0%**
PASIVOS										
Pasivo Corriente										
Documentos por pagar	1,475,975	100.0%	424,138	22.3%	1,549,881	16.2%	557,434	4.5%	712	0.0%
Comisiones por pagar	-	0.0%	15	0.0%	15	0.0%	15	0.0%	15	0.0%
Cuentas por pagar	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	643,309	5.2%	579,813	3.6%
Obligaciones financieras de corto plazo	0	0.0%	-	0.0%	10,685	0.1%	15,616	0.1%	16,541.1	0.1%
Total Pasivo Corriente	**1,475,975**	**100.0%**	**424,152**	**22.3%**	**1,560,580**	**16.3%**	**1,216,375**	**9.8%**	**597,080**	**3.7%**
Pasivo no Corriente										
Ingresos diferidos	-	0.0%	-	0.0%	23,112	0.2%	179,470	1.5%	2,386,133	15.0%
Obligaciones financieras de Largo Plazo	-	0.0%	-	0.0%	6,500,000	68.0%	9,500,000	76.8%	11,500,000.0	72.1%
Excedentes acumulados	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	881	0.0%
Total Pasivo No Corriente	**-**	**0.0%**	**-**	**0.0%**	**6,523,112**	**68.2%**	**9,679,470**	**78.2%**	**13,887,013**	**87.0%**
TOTAL PASIVO	**1,475,975**	**100.0%**	**424,152**	**22.3%**	**8,083,693**	**84.6%**	**10,895,845**	**88.1%**	**14,484,094**	**90.8%**
PATRIMONIO										
Participación en Fondos Inmobiliarios	-	0.0%	1,475,000	77.7%	1,475,000	15.4%	1,475,000	11.9%	1,475,000	9.2%
TOTAL PATRIMONIO	**-**	**0.0%**	**1,475,000**	**77.7%**	**1,475,000**	**15.4%**	**1,475,000**	**11.9%**	**1,475,000**	**9.2%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**1,475,975**	**100.0%**	**1,899,152**	**100.0%**	**9,558,693**	**100.0%**	**12,370,845**	**100.0%**	**15,959,094**	**100.0%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	JUN.25	%	SEP.25	%	DIC.25	%	MAR.26	%	JUN.26	%
Ingresos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**881**	**100%**
Otros Ingresos	-	-		-		-		-	881	100%
Excedente del ejercicio	**0**	**-**	**0**	**-**	**0**	**-**	**0**	**-**	**881**	**100%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO
INDICADORES FINANCIEROS

	JUN.25	SEP.25	DIC.25	MAR.26	JUN.26
Liquidez					
Activo corriente / Pasivo corriente	1.0	4.5	6.1	10.2	26.7
Ratio de cumplimiento (política de liquidez mínimo 1%)	-	0.6%	32.3%	40.4%	49.6%
Estructura financiera					
Pasivo / Patrimonio (veces)	-	0.3	5.5	7.4	9.8
Activo neto / Activos	0.0%	77.7%	15.4%	11.9%	9.2%
Valor inmueble / Deuda	-	-	104.5%	106.9%	120.3%

ANEXO II. COLOCACIONES DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN - VTRTC01 VIGENTES.

COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN - VTRTC01 (US$ Miles) al 30.06.2026

Denominación	Monto autorizado	Monto emitido	Monto colocado	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Tasa	Plazo	Respaldo de la emisión
VTRTC01 Serie A	5,000.0	399.0	288.0	24/7/2025	24/7/2028	Renta variable	3 años	Patrimonio del FTIRTC 01
VTRTC01 Serie B		399.0	143.0	24/7/2025	24/7/2028		3 años	
VTRTC01 Serie C		1,028.0	1,028.0	24/7/2025	24/7/2028		3 años	
VTRTC01 Serie D		16.0	16.0	24/7/2025	24/7/2028		3 años	
Total	**5,000.0**	**1,842.0**	**1,475.0**					

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: “Metodología de Clasificación de Bonos Producto de Titulización”. Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en el sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las “publicaciones de Zumma Ratings”) que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o trasmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.