

# INFORME ANUAL FTIRTMONT UNO

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



Elaborado en marzo 2022



## Contenido

---

I. Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora .....	2
II. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores .....	3
III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado.....	4
IV. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieren realizado en el período .....	5
V. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido	6
VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles .....	0
VII. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	6
VIII. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	7
IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado .....	8
XI. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año - Valor de los valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado .....	9
XII. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	9
XII. Informe de calificación de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles ...	10
XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	10
XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2021 .....	10





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

---

<b>Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTMONT UNO”.
<b>Objeto:</b>	El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno – FTIRTMONT UNO – se integra inicialmente conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 con 40 inmuebles y el pago de sus construcciones, con una emisión por el monto de US\$60,000,000.00. El objeto del Fondo de Titularización es, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones
<b>Titularizadora:</b>	Ricorp Titularizadora, S.A.

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

<b>Junta Directiva de la Titularizadora Período 2022-2025<sup>1</sup></b>	
<b><u>Propietarios:</u></b>	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Viquez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
<b><u>Suplentes:</u></b>	
Director:	Miguel Ángel Simán Dada
Director:	Enrique Oñate Muyschondt
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Santiago Andrés Simán Miguel

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

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

### III. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

---

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



El impacto socioeconómico en la región latinoamericana es grave. Producto de ello, la CEPAL afirma que las entradas en la región de la Inversión Extranjera Directiva en el primer semestre del año 2021 no han sido suficiente para superar los impactos de la contracción del 34.7% en el primer semestre del 2020. Cabe destacar que, en el 2021, Latinoamérica vivió una enorme desigualdad en la recuperación económica, posterior a la crisis ocasionada en el 2020. Esta desigualdad es ocasionada por la pérdida del valor en principales monedas, índices altos en inflación, incremento en la deuda pública, problemas en las cadenas de suministros. En este último factor se vio afectado por cuellos de botellas en la cadena de suministros, tanto de fabricantes, transportistas, y la acumulación de la demanda en los meses de encierro del 2020.

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

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

---

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



Como parte de las medidas de prevención contra la pandemia de COVID-19 las Juntas de Tenedores de Valores se llevaron a cabo a través de la plataforma digital Google Meet. Es así que se llevó a cabo una sesión de Junta General de Tenedores, la cual fue de carácter ordinario y celebrada en fecha 26 de febrero de 2021, en esta sesión se vieron los puntos

correspondientes a aspectos relevantes de la integración del Fondo de Titularización, aspectos financieros relevantes para la operación del Fondo de Titularización, informe de presupuesto del Fondo de Titularización, ratificación o modificación del período de contratación del Representante de los Tenedores, ratificación de los emolumentos del Representante de los Tenedores, el nombramiento del suplente del Representante de los Tenedores, así como otros puntos de interés de los Inversionistas como la elección del secretario de la Junta.



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

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTMONT UNO”.
Denominación de los Originadores:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar “Almacenes Vidrí”;</li> <li>• La Salvadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse La Salvadora, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar “La Salvadora”;</li> <li>• Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá denominar “MATCO”;</li> </ul> <p>Y a quienes en conjunto se les podrá denominar “las Sociedades Originadoras” o los “Originadores”</p>
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante “La Titularizadora”.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es “VTRTMONT UNO”.
Asiento registral	EM-0001-2021
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	<p>Monto fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA;</p> <p><b>Aumentos del Monto de la Emisión:</b> No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de</p>

Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:

**a) Objetivo de los Aumentos del Monto de la Emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se harán sobre los Inmuebles, en caso estas se realicen.

**b) Condiciones Precedentes:** Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se realicen sobre los Inmuebles se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 del Contrato de Titularización. 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 monto de la emisión. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

## VI. Informe de gestión de riesgos y Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

---

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno son los siguientes:

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

### Riesgo Legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

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

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos y aplicación de la normativa vigente en la estructura del Fondo de Titularización. 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. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

### Riesgo Sistémico y de Precio

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros).

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



Mitigación: Se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las Partes en los contratos de arrendamiento, con el fin de establecer controles legales y operativos para reducir el impacto y deterioro en la liquidez en situaciones de crisis tales como una recesión del sector inmobiliario, cambios en la inflación u otra situación externa que afecte el cumplimiento de las responsabilidades.

#### Riesgos Asociados al incremento de costos en el desarrollo del proyecto

Es el riesgo de que los costos considerados para el Fondo de Titularización pueden elevarse fuera de las holguras estimadas por factores inesperados como los cambios abruptos en los precios del proyecto de construcción.

Mitigación: Este riesgo no aplica por tratarse de un Fondo de Inmuebles existentes.

#### Riesgo de Siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

#### Riesgo de Localización del Proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que están localizados los inmuebles y a los cambios que puede enfrentar cada lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por diferentes factores, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.



Mitigación: La forma de buscar administrar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para cada inmueble, y estudios de factibilidad en caso de realizar mejoras y/o ampliaciones a dichos inmuebles.

#### Riesgo de Desocupación y Contracción de la Demanda

El riesgo de desocupación y contracción de la demanda está relacionado a que, por una serie de obstáculos del arrendatario del inmueble, este puede permanecer desocupado por un tiempo prolongado, afectando los ingresos percibidos por el alquiler del inmueble. Por lo tanto, el Fondo de Titularización deberá incurrir en gastos no presupuestados.

Mitigación: Debido a que cada uno de los inmuebles es uno de los principales recursos para que los Originadores puedan efectuar sus operaciones y la venta de sus productos y servicios, la mitigación de este riesgo se efectúa por medio del arrendamiento de los inmuebles por los Originadores del Fondo de Titularización. Además, la administración adecuada de este riesgo es mediante estudios de mercado con la finalidad de conocer el crecimiento de la demanda y la plusvalía de cada uno de los inmuebles.

#### Riesgo de Deterioro y Adecuación de inmuebles

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual de los inmuebles dentro del Fondo de Titularización, lo cual afecta la rentabilidad del fondo.

Mitigación: Este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

#### Riesgo de Fallas en la Construcción

Se refiere al riesgo relacionado con el daño, deterioro, destrucción o averías en los inmuebles que forman parte del Fondo de Titularización, ocasionado por diferentes factores tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles construidos. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

### Riesgo de Crédito

Riesgo de crédito y contraparte es la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una contraparte, entendida esta última como un prestatario o un emisor de deuda.

Mitigación: La Sociedad Administradora del Fondo, lleva un registro y seguimiento de las fechas de cumplimiento de los pagos del Fondo de Titularización, verificando que estos cumplan con lo establecido en los contratos.

### Riesgo de Contraparte en la Adquisición y Venta de Inmuebles

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de adquirir y/o vender inmuebles el cual genera un impacto en la liquidez por la inversión realizada, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación de los inversionistas.

Mitigación: Este riesgo se mitiga estructurando en el documento que traslada la propiedad que el pago a los Originadores se realiza hasta que se colocan los títulos en la Bolsa de Valores. Por tanto, la propiedad del inmueble al Fondo de Titularización siempre sucede antes que el pago a la contraparte.

### Riesgos Asociados al Financiamiento del Proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que se necesita en proyectos de ampliación y mejoras. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el Fondo de Titularización no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir y/o realizar los proyectos de ampliación y mejoras, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

### Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional es la posibilidad de incurrir en pérdidas producto del deterioro de la imagen y/o percepción pública negativa de la entidad como consecuencia de no concretar oportunidades de negocio, por falta de capacitación del personal clave, fraudes o errores en la ejecución de una operación.

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de

Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

Riesgos asociados a las incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, en proyectos de ampliación y mejoras, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas por atrasos en los tiempos establecidos en los cronogramas que forman parte de los documentos contractuales de desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas provenientes del incumplimiento de las contrapartes en los contratos pactados con terceros para el desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

**2) Riesgos del Originador y su Sector Económico:**

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, ejerce adicionalmente los controles correspondientes.

### 3) Otros factores de riesgo:

#### Riesgos Operativos

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

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

#### Riesgos de Liquidez

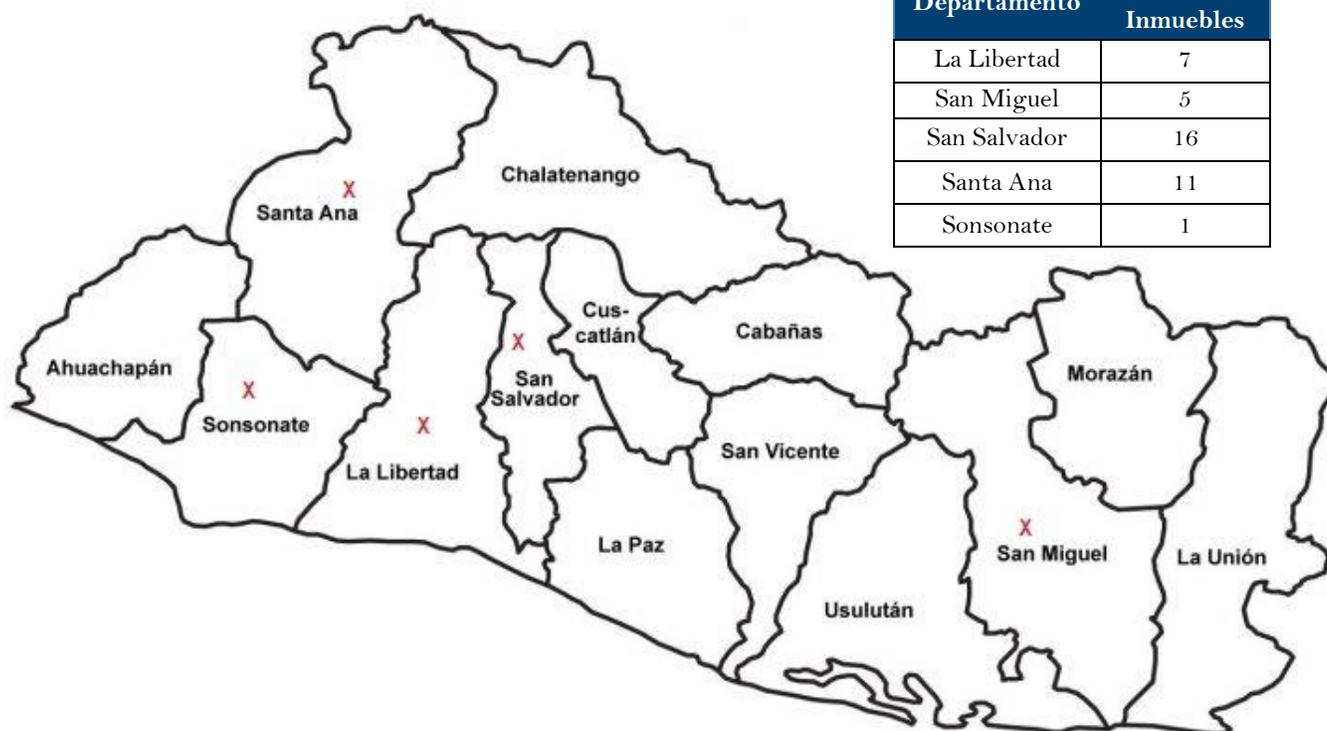
El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos, dará mayor liquidez al mismo.

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

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

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno – FTIRTMONT UNO– se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 de 40 Inmuebles existentes y el pago de sus construcciones, que se encuentran situados en distintas zonas del territorio Salvadoreño, ubicados en los siguientes departamentos:

Departamento	Número de Inmuebles
La Libertad	7
San Miguel	5
San Salvador	16
Santa Ana	11
Sonsonate	1



A la fecha de elaboración de este informe, existen inmuebles con construcciones y/o edificaciones, e inmuebles sin construcciones según el detalle siguiente:

Inmuebles	Número
Inmuebles con construcción	33
Inmuebles solo terreno	7
Sucursales	12

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

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno – FTIRTMONT UNO– se integra, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 de 40 Inmuebles existentes y el pago de sus construcciones, que se detallan de la siguiente manera:

Nº	Sucursal	Número de Inmuebles
1.	Sucursal San Miguel y Parqueo	3
2.	Sucursal Lourdes	1
3.	Sucursal San Benito	1
4.	Sucursal Mejicanos	1
5.	Sucursal Constitución	1
6.	Sucursal Soyapango	2
7.	Sucursal Venezuela	2
8.	Sucursal Sonsonate	1
9.	Sucursal Escalón	2
10.	Sucursal El Ejército	3
11.	Sucursal Santa Ana By Pass	11
12.	Sucursal Merliot	3
13.	Inmueble Las Piletas	1
14.	Inmueble Nejapa	1
15.	Terreno Apopa	1
16.	Terreno Santa Tecla	1
17.	Terreno La Cima	1
18.	Terreno La Cima el Arco	1
19.	Terreno La Joya	1
20.	Terreno San Miguel III	2
	<b>TOTAL</b>	<b>40</b>

El Fondo de Titularización se integrará con dichos Inmuebles con el objeto de, INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. En el **Anexo 1** de este Prospecto se presenta la “**Individualización y descripción de los activos objeto de este Fondo de Titularización**”. Por último, los inmuebles no tienen, por su misma naturaleza, procedimiento de sustitución.

## IX. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

El activo titularizado está compuesto por la adquisición onerosa de 40 inmuebles existentes y el pago de sus construcciones, que se detallan de la siguiente manera :

N°	Ubicación	Código Inmueble	Número de Inmuebles		Valor del Terreno	Valor de la Construcción	Total
1	San Miguel	S-01	1	US\$	1,077,340.00	2,301,352.00	3,378,692.00
2	San Miguel	S-02	2		109,253.00	44,062.00	153,315.00
3	Santa Ana	S-03	11		671,995.00	2,390,005.00	3,062,000.00
4	San Salvador	S-04	1		1,995,380.00	4,515,530.00	6,510,910.00
5	San Salvador	S-05	2		1,181,885.00	1,224,559.00	2,406,444.00
6	La Libertad	S-06	3		1,430,961.00	1,784,305.00	3,215,266.00
7	Sonsonate	S-07	1		1,920,280.00	1,865,589.00	3,785,869.00
8	San Salvador	S-08	2		404,065.00	455,850.00	859,915.00
9	San Salvador	S-09	1		730,885.00	1,571,479.00	2,302,364.00
10	San Salvador	S-10	3		701,180.00	907,120.00	1,608,300.00
11	San Salvador	S-11	2		973,990.00	1,470,485.00	2,444,475.00
12	La Libertad	S-12	1		965,450.00	2,587,565.00	3,553,015.00
13	San Salvador	S-13	1		378,785.00	902,281.00	1,281,066.00
14	San Salvador	S-14	1		3,080,915.00	4,743,381.00	7,824,296.00
15	La Libertad	S-15	1		4,409,380.00	969,115.00	5,378,495.00
16	San Salvador	S-16	1		1,048,000.00	-	1,048,000.00
17	San Salvador	S-17	1		470,557.00	-	470,557.00
18	San Salvador	S-18	1		253,465.00	-	253,465.00
19	La Libertad	S-19	1		1,987,350.00	-	1,987,350.00
20	La Libertad	S-20	1		1,377,435.00	-	1,377,435.00
21	San Miguel	S-21	2		1,252,092.00	-	1,252,092.00
Totales			40	US\$	26,420,643.00	27,732,678.00	54,153,321.00

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

---

El Fondo FTIRTMP no ha distribuido dividendos a los inversionistas, sin embargo, el valor del título de participación (como referencia para el valor de mercado) durante el 2021 ha sido el siguiente:

Mes/2021	Valor del Título de Participación VTRTMP
Febrero	USD\$10.00
Marzo	USD\$10.00
Abril	USD\$10.00
Mayo	USD\$10.00
Junio	USD\$10.01
Julio	USD\$10.01
Agosto	USD\$10.01
Septiembre	USD\$10.01
Octubre	USD\$10.01
Noviembre	USD\$10.01
Diciembre	USD\$10.77

Los anteriores valores han sido debidamente informados al mercado a través de las instituciones pertinentes: Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores de El Salvador y el Representante de los Tenedores de Valores.

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

---

Para llevar a cabo la adquisición de los inmuebles, el Fondo de Titularización contará con recursos provenientes por los inversionistas y los originadores por la adquisición de los Títulos de Participación que emitió el Fondo de Titularización en la Bolsa de Valores.

Fuente	Porcentaje de participación
Serie 1 - Inversionistas	0.71%
Serie 2 - Originadores (Inmuebles)	99.29%
<b>Total de Fondos</b>	<b>100.00%</b>

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



Clasificación pública  
Titularización de activos  
El Salvador  
SCR-INF-60502021  
19 de octubre de 2021

### FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión Ordinaria N° 6172021 del 19 de octubre de 2021.

Fecha de ratificación: 27 de octubre de 2021.

Información financiera no auditada a julio de 2021.

**Contactos:** Claudia Córdova Larios  
Marco Orantes Mancía

Analista sénior [ccordova@scriesgo.com](mailto:ccordova@scriesgo.com)  
Analista sénior [morantes@scriesgo.com](mailto:morantes@scriesgo.com)

#### 1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT UNO), con información financiera no auditada a junio de 2021.

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno				
Emisión	Anterior		Actual	
	Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
VTIRTMONT 1	Nivel 1 (SLV)	Estable	Nivel 1 (SLV)	Estable

\*La clasificación otorgada no varió respecto a la anterior.

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

#### 2. FUNDAMENTOS

##### Fortalezas

- La estructura legal del Fondo y las características del activo le brindan respaldo a la emisión. La separación del activo de los riesgos del Originador aporta seguridad jurídica a la transacción.
- El patrimonio aislado del Originador preserva el capital, dándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.

## XII. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

Durante el año 2021, se informó los siguientes hechos relevantes:

En fecha 15 de octubre 2021, se hizo conocimiento que un inmueble propiedad del Fondo de Titularización ha sido anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, en razón de demanda interpuesta en Proceso Común de Nulidad de cancelación parcial de inscripciones registrales.

## XIV. Copia del informe y estados financieros auditados 2021

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**

(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 2021 y 2020

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

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

Contenido

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

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza**

(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 2021 y 2020

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

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Efectivo (nota 4)	US\$	2.00	2.00
Bancos (nota 4)		16.51	460.89
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		4,230.89	1,460.15
Gastos pagados por anticipado (nota 6)		<u>51.72</u>	<u>18.02</u>
Total del activo corriente		4,301.12	1,941.06
Activo no corriente:			
Activos en titularización largo plazo (nota 7)		<u>105,145.47</u>	<u>88,658.64</u>
Total del activo	US\$	<u>109,446.59</u>	<u>90,599.70</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 11)	US\$	3,900.90	2,993.28
Comisiones por pagar (nota 13)		0.16	0.16
Cuentas por pagar (nota 13)		922.95	324.61
Otras cuentas por pagar (nota 13)		23.73	25.83
Impuestos y retenciones por pagar (nota 13 y 14)		1.58	52.73
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 16)		<u>61,600.70</u>	<u>115.43</u>
Total del pasivo corriente		<u>66,450.02</u>	<u>3,512.04</u>
Pasivo no corriente:			
Ingresos diferidos (nota 15)		21,494.89	18,715.66
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 16)		<u>1,500.00</u>	<u>56,322.00</u>
Total del pasivo no corriente		<u>22,994.89</u>	<u>75,037.66</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:			
Excedente del ejercicio		<u>1.68</u>	<u>-</u>
Total excedente acumulado del fondo de titularización		<u>1.68</u>	<u>-</u>
Total del pasivo		<u>89,446.59</u>	<u>78,549.70</u>
Patrimonio:			
Participaciones			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 17)		<u>20,000.00</u>	<u>12,050.00</u>
Total del patrimonio		<u>20,000.00</u>	<u>12,050.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>109,446.59</u>	<u>90,599.70</u>
Cuentas de orden y de control deudoras			
Valores y bienes entregados en garantía (nota 16)	US\$	98,000.00	98,000.00
Créditos a favor no utilizados (nota 16)		<u>-</u>	<u>5,178.00</u>
	US\$	<u>98,000.00</u>	<u>103,178.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras			
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 16)	US\$	98,000.00	98,000.00
Control de créditos a favor no utilizados (nota 16)		<u>-</u>	<u>5,178.00</u>
	US\$	<u>98,000.00</u>	<u>103,178.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 48 son parte integral de los estados financieros.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña  
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

BDO Figueroa Jimenez & Co., S.A.  
Auditores Externos

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

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Ingresos:		
Otros ingresos	US\$	<u>2.78</u>
Total ingresos		<u>2.78</u>
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Gastos de activos inmuebles titularizados		<u>1.10</u>
Total gastos		<u>1.10</u>
Excedente del ejercicio	US\$	<u><u>1.68</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 48 son parte integral de los estados financieros.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña  
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

BDO Figueroa Jimenez & Co., S.A.  
Auditores Externos

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza**  
 (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 2021 y 2020

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	US\$ 1.68	-
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(2,770.75)	4,737.99
Aumento de gastos pagados por anticipado	(33.69)	(3.22)
Aumento en activos en titularización	(16,486.83)	(31,180.39)
Aumento (disminución) en documentos por pagar	907.63	(650.20)
Aumento en cuentas por pagar	598.34	324.61
Disminución en obligaciones por garantías	-	(22.98)
Disminución en otras cuentas por pagar	(2.11)	(716.07)
(Disminución) aumento en impuestos y retenciones por pagar	(51.15)	43.84
(Disminución) aumento en obligaciones financieras de corto plazo por intereses	(14.74)	34.17
Aumento en ingresos diferidos	<u>2,779.24</u>	<u>332.08</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(15,072.38)</u>	<u>(27,100.17)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones financieras de largo plazo	6,678.00	25,326.00
Participaciones en fondos inmobiliarios	<u>7,950.00</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>14,628.00</u>	<u>25,326.00</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(444.38)	(1,774.17)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>462.89</u>	<u>2,237.06</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio (nota 4)	US\$ <u>18.51</u>	<u>462.89</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 48 son parte integral de los estados financieros.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
 Presidente

Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña  
 Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
 Contador General

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.  
 Auditores Externos

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 2021 y 2020

(Expresadas en miles de 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 Millennium Plaza, 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 20 de abril 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 Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000.00, 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-13/2018 de fecha 12 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-0004-2018, el 25 de mayo de 2018. Resolución del Comité de Emisiones EM-08/2018, de fecha 28 de mayo de 2018, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Objeto del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP) se crea con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción de Millennium Plaza para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Actividades principales del Fondo de Titularización

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción Millennium Plaza un complejo de uso mixto que consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad y entrega de dividendos para los tenedores de títulos de participación que se emitan con cargo al mismo.

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 FTIRTMP.

Principales eventos históricos

El Activo Titularizado es un inmueble el cual fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, el 23 de abril de 2018, mediante el otorgamiento del Contrato de Permuta. Adicionalmente se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos que servirían para el desarrollo del proyecto de construcción de Millennium Plaza.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, dichos títulos fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador el 7 de junio del 2018.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

El contratista ha finalizado la obra civil, el avance físico por componentes con todas las especialidades que incluyen acabados y equipamiento supera el 82%. Con dichos avances, se estima el inicio de operaciones en el primer semestre del año 2022.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

Respecto a la comercialización, el fondo mantiene un nivel moderado, esto en consideración al entorno operativo debilitado por la pandemia y la situación de la economía.

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

La ubicación geográfica del inmueble es considerada un factor positivo, en virtud que converge en un área reconocida de negocios comerciales, centro financiero, restaurantes y centros de estudio.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, 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 N° JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión N° CD-23/2012, celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 Millennium Plaza, reflejan la aplicación de 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 Millennium Plaza, los cuales se encontraban vigentes a la fecha de elaboración de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2021. 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 el 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 incluidos en el sistema contable del Fondo, son los siguientes:

**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.

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

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 normativa actual ha adicionado las siguientes notas a los Estados Financieros: 1) Bienes inmuebles terminados, 2) Ingresos por arrendamientos, 3) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminado 4) Clasificación de riesgo, 5) Contratación de servicio y 6) Diferencias significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las normas emitidas por el ente regulador.

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 cada periodo contable, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. Al 31 de diciembre de 2021 se ha incluido el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo ya que en el presente ejercicio las cuentas de resultado presentaron movimiento. La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

3.3 Bases de medición

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

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

3.4 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\$0.001.

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 cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

3.7 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o cheques y depósitos bancarios en cuentas corrientes en Bancos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

3.8 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 complejo de uso mixto que consiste en un conjunto de edificios de varios niveles. Durante la etapa de construcción del proyecto el inmueble será contabilizado en el fondo de titularización a su valor de costo de adquisición, posteriormente será reconocido a su valor razonable.

El bien inmueble por construirse corresponde a la cesión realizada por el originador a través del contrato de permuta del inmueble y cesión de derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y que integran el Fondo de Titularización.

El costo de las construcciones incluye el costo de los materiales directos, la mano de obra directa y los costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto por ejemplo la supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, los gastos asociados al proyecto de construcción, gastos relacionados con el financiamiento bancario y financiamiento por titularización de activos que comprende todos los gastos necesarios para realizar la emisión de valores de participación con los cuales se adquirió el terreno, planos, diseños y permisos. Además de los costos generales y administrativos que sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse.

Una vez que el inmueble esté terminado se trasladará a los activos en titularización a corto plazo los bienes inmuebles terminados destinados para la venta, de donde se darán de baja los pisos y locales en el momento que se formalicen las escrituras de compraventa con cada uno de los compradores del Proyecto Millennium Plaza.

Se registrarán como bienes inmuebles terminados los activos en Titularización destinados para generar rentas o plusvalías o con ambos fines. Dichos activos estarán registrados como inmuebles de los Activos en Titularización a Largo Plazo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

Con posterioridad a su reconocimiento inicial los bienes inmuebles terminados serán contabilizadas bajo el modelo de valor razonable, es decir que se medirán a su valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

Los cambios en el valor razonable de los bienes inmuebles terminados generarán ganancias o pérdidas para el fondo de titularización las cuales se incluirán en las ganancias no realizadas dentro del patrimonio restringido.

3.9 Estimaciones

Se establecen estimaciones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del fondo de titularización.

3.10 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición.

3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente es conforme lo determina la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido se determina cuando existen diferencias entre el tratamiento contable y el tratamiento fiscal de ciertas partidas. De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta.

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 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos en efectivo o depósitos bancarios de los clientes por la venta o depósitos de alquiler del inmueble se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registrarán como ingreso cuando se formalice la escritura pública de compraventa y se realice la entrega de los locales o niveles a los compradores o se hagan efectivos los depósitos por alquiler.

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 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 o alquiler del inmueble (proyecto Millennium Plaza) una vez que dicho inmueble sea terminado y puesto en marcha y esté operando de acuerdo a su capacidad. 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.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

**3.17 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: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos una vez al año, en el mes de marzo; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de declaración de dividendos: la junta directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados 48 meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día 17 del mes de marzo, o el siguiente día hábil; 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 2.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, 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.

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

3.19 Obligaciones por garantías

El Fondo de Titularización constituirá y registrará las garantías que establezca el Contrato de Titularización y otras garantías que genere el Fondo, derivado de los activos en titularización. La cancelación de las garantías se realizará de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de titularización.

Nota (4) Efectivo y bancos

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde a fondo de caja chica y saldo de bancos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en cuentas corrientes en Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco Agrícola, S.A., Banco de América Central, S.A. y Banco Industrial, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

		<u>2021</u>	
Fondo de caja chica (d)	US\$	<u>2.00</u>	
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>		2.73	
Cuenta corriente discrecional (a)	-		
Cuenta corriente de construcción (b)	2.23		
Cuenta corriente de construcción - mano de obra (c)	0.02		
Cuenta Colectora (e)	0.25		
Cuenta Discrecional-Administración Inmuebles (f)	<u>0.23</u>		
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		4.99	
Cuenta corriente discrecional (a)	0.93		
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>4.06</u>		
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		0.20	
Cuenta Discrecional-Estacionamientos (g)	<u>0.20</u>		
<u>Banco Industrial, S.A.:</u>		8.59	
Cuenta de Construcción (b)	<u>8.59</u>		
Total saldo en bancos		<u>16.51</u>	
Total efectivo y equivalente de efectivo	US\$	<u>18.51</u>	

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

		<u>2020</u>
Fondo de caja chica (d)	US\$	<u>2.00</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>		107.50
Cuenta corriente discrecional (a)	0.00	
Cuenta corriente de construcción (b)	100.53	
Cuenta corriente de construcción - mano de obra (c)	<u>6.97</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		353.39
Cuenta corriente discrecional (a)	96.97	
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>256.42</u>	
Total saldo en bancos		<u>460.89</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	US\$	<u>462.89</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) Es la cuenta destinada para recibir los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.
- (c) La funcionalidad de esta cuenta es recibir los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto relacionados con pagos de mano de obra.
- (d) El fondo de caja chica tiene como funcionalidad realizar pagos en efectivo del Fondo por gastos menores.
- (e) La funcionalidad de esta cuenta es recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Millennium Plaza.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

- (f) Es la cuenta destinada para recibir traslados de fondos por administración del inmueble y realizar de pagos a proveedores de Millennium Plaza.
- (g) La función de está cuenta es recibir los fondos provenientes del cobro a clientes por servicios de estacionamiento relacionados con la operación de Millenium Plaza.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipos a proveedores (a)	US\$	4,229.95	1,459.27
Otras cuentas por cobrar (b)		<u>0.94</u>	<u>0.88</u>
Total Cuentas por cobrar	US\$	<u><u>4,230.89</u></u>	<u><u>1,460.15</u></u>

- (a) Corresponde a los anticipos entregados a los proveedores de acuerdo a los contratos firmados con el FTIRTMP.
- (b) Las otras cuentas por cobrar corresponden a cuentas por cobrar por facturación emitida en 2021 por U\$0.94 y para 2020 por US\$0.88 corresponden a cuentas por cobrar a empleados del Fondo de Titularización por anticipos entregados.

Nota (6) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por servicios según detalle:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Publicidad y mercadeo (a)	US\$	50.02	18.02
Otros gastos por servicios pagados anticipadamente (b)		<u>1.70</u>	<u>-</u>
Total	US\$	<u><u>51.72</u></u>	<u><u>18.02</u></u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- a) Corresponde a anticipos de comisiones por comercialización de locales del Proyecto Millennium Plaza.
- b) Corresponden a gastos por servicios por elaboración e impresión de papelería fiscal.

Nota (7) Activo titularizado

a) Activo inicial

El activo titularizado es un inmueble (terreno), de naturaleza urbana, ubicado en Colonia Escalón, 71 Av. Sur, entre paseo General Escalón y Avenida Olímpica, situado en jurisdicción y departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 13,862.36 metros cuadrados.

De conformidad al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con el Inmueble (terreno) antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es el desarrollo del Proyecto de Construcción de Millennium Plaza, un complejo de uso mixto, moderno y sostenible. Como proyecto de uso mixto Millennium Plaza consistirá en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio y que constará de al menos una fase de construcción.

El activo titularizado (terreno) fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, el 23 de abril de 2018, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta; por medio de dicho contrato el originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el terreno antes descrito, así como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por hasta un valor nominal de US\$8,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 7 de junio 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  
Millennium Plaza**  
(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 Millennium Plaza a desarrollarse en el inmueble antes permutado cuenta con los permisos para el inicio de la construcción de la Fase I del proyecto, dichos permisos fueron tramitados por el Originador Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., las erogaciones efectuadas por la tramitación y obtención de los permisos fueron reintegradas al originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

El 23 de abril de 2018 se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales entre el Originador Inversiones SIMCO, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, mediante dicho contrato el Originador realizó la cesión al Fondo de Titularización de los derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo de la Fase I del Proyecto de Construcción Millennium Plaza.

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

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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) Activos acumulados

Los activos titularizados acumulados al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	US\$	8,000.00	US\$	8,000.00
Terreno		97,145.47		80,658.64
Construcciones en proceso				
Diseños y planos	2,882.80		2,836.12	
Permisos de construcción	329.48		329.48	
Costos financiamiento bancario	11,497.01		7,285.74	
Costos registrales	0.18		0.18	
Costos estructura de titularización	826.98		650.68	
Estudios y permisos	3,228.17		2,662.24	
Seguros y fianzas	718.94		504.24	
Mercadeo	154.19		130.21	
Supervisión	964.92		729.91	
Obras, terracería y muros de protección	3,614.83		3,613.42	
Obra gris	34,526.89		32,083.41	
Acero	6,753.71		6,753.71	
Mano de obra	9,717.72		9,760.83	
Tasas municipales y servicios	89.94		63.81	
Servicios básicos	211.72		108.36	
Vigilancia	97.62		32.47	
Honorarios legales	4.13		4.13	
Comisiones bancarias	10.70		0.42	
Acabados	5,064.54		3,156.32	
Equipamientos	16,451.00		9,952.96	
<b>Total</b>		<u>US\$ 105,145.47</u>		<u>US\$ 88,658.64</u>

c) Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

A continuación, se detallan las principales características de la emisión de títulos valores:

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse “FTIRTMP”.
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inversiones Simco, 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 FTIRTMP: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.
- 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 FTIRTMP.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión:
  1. Monto Fijo: Hasta US\$20,000.00.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

2. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción de las diferentes fases del proyecto Millennium Plaza; b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de la Fase II u otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización de dicho Fondo.
- El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
  - Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización 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: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con 15 días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Al 31 de diciembre de 2021, se ha colocado un monto de US\$20,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Millennium Plaza a través de 8 series, el detalle es el siguiente:

**Serie A**

- Monto de la serie: US\$200.00.
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: US\$10.00
- 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\$10.00;

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

- 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, S.A. de C.V. 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: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
- 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 20 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 Millennium Plaza 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

**Serie B:**

- Monto de la serie: US\$11,050.00
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: US\$10.00.
- 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\$10.00.
- Plazo de la serie: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.
- La serie B, dentro de la cual se estructuró la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del terreno, reintegro por la tramitación y obtención de los 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 FTIRTMP 23/04/2018		Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terreno	US\$	8,000.00	8,000.00	800	-
Planos y diseños		2,765.99	2,750.00	275	15.99
Permisos		329.31	300.00	30	29.31
<b>Total</b>	US\$	<b>11,095.30</b>	<b>11,050.00</b>	<b>1,105</b>	<b>45.30</b>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

**Serie B2:**

- Monto de la serie: US\$800.00
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: US\$10.00.
- 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\$10.00.
- Plazo de la serie: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

**Serie C:**

- Monto de la serie: US\$1,500.00
- Fecha de negociación: 22 de julio de 2021
- Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021.
- Precio base: US\$10.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10.00 y múltiplos de contratación de US\$10.00
- Plazo de la serie: hasta 99 años a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 22 de julio 2117.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

**Serie D:**

- Monto de la serie: US\$3,000.00
- Fecha de negociación: 02 de septiembre de 2021
- Fecha de liquidación: 02 de septiembre de 2021.
- Precio base: US\$10.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10.00 y múltiplos de contratación de US\$10.00
- Plazo de la serie: hasta 99 años a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 02 de septiembre 2117.

**Serie E:**

- Monto de la serie: US\$1,000.00
- Fecha de negociación: 08 de octubre de 2021
- Fecha de liquidación: 08 de octubre de 2021.
- Precio base: US\$10.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10.00 y múltiplos de contratación de US\$10.00
- Plazo de la serie: hasta 99 años a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 08 de octubre de 2117.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

**Serie F:**

- Monto de la serie: US\$1,500.00
- Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021
- Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021.
- Precio base: US\$10.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10.00 y múltiplos de contratación de US\$10.00
- Plazo de la serie: 34,921 días.
- Fecha de vencimiento: 07 de junio de 2117.

**Serie G:**

- Monto de la serie: US\$ 950.00
- Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021
- Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021.
- Precio base: US\$10.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10.00 y múltiplos de contratación de US\$10.00
- Plazo de la serie: hasta 34,891 días
- Fecha de vencimiento: 07 de junio de 2117.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados.

Nota (9) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (10) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación VTRTMP emitidos con cargo al Fondo FTIRTMP cuenta con una clasificación de riesgo “nivel dos” con perspectiva en observación, otorgada por la Clasificadora de Riesgo SC Riesgo, S.A. de C.V.

La clasificación “nivel dos” hace referencia a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva en observación indica que se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. por US\$3,900.90 (US\$2,993.28 al 31 de diciembre de 2020), correspondientes a pagos realizados por cuenta del Fondo, el detalle de los documentos por pagar es el siguiente:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Por pago de preliminares y varios	US\$	406.80	81.42
Por compras de acero		581.67	581.67
Por pagos de mano de obra		27.16	100.00
Por costos financieros créditos puente		2,376.47	2,230.19
Por pago de proveedores de bienes y servicios		<u>508.80</u>	<u>-</u>
 Total de documentos por pagar	US\$	<u><u>3,900.90</u></u>	<u><u>2,993.28</u></u>

El pago al Originador de los documentos antes detallados se realizará de acuerdo a las disponibilidades de efectivo del Fondo de Titularización.

Nota (12) Depósitos en garantías

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el fondo de titularización no posee depósitos en garantía.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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) Estimaciones y retenciones laborales

A continuación, se presenta el detalle de las estimaciones y retenciones por pagar al 31 de diciembre:

		<u>2021</u>
Comisiones por pagar		US\$ 0.16
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ 0.16	
Cuentas por pagar		922.95
Suministro de materiales	767.52	
Servicios por pagar	<u>155.43</u>	
Otras cuentas por pagar		0.03
Acreedores	0.02	
Servicios por pagar de energía eléctrica y agua	<u>0.01</u>	
Provisiones por pagar de empleados		23.70
Remuneraciones por pagar	<u>23.70</u>	
Total estimaciones y retenciones		<u><u>946.84</u></u>
		<u>2020</u>
Comisiones por pagar		US\$ 0.16
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ 0.16	
Cuentas por pagar		324.61
Suministro de materiales	324.48	
Servicios por pagar	<u>0.13</u>	
Otras cuentas por pagar		
Retenciones por pagar de empleados		18.97
Cuota laboral ISSS	4.63	
Cuota laboral AFP e IPSFA	12.77	
Otras retenciones a empleados	<u>1.57</u>	
Provisiones por pagar de empleados		52.39
Remuneraciones por pagar	25.83	
Cuota patronal ISSS Salud	13.11	
Cuota patronal AFP e IPSFA	<u>13.45</u>	
Total estimaciones y retenciones		US\$ <u><u>396.13</u></u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 (14) Impuestos sobre la renta e impuestos diferidos

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

Las obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta e IVA al 31 de diciembre son las siguientes:

		<u>2021</u>
Impuesto retenido por servicios profesionales	US\$	1.39
IVA por pagar		<u>0.19</u>
Total impuestos y retenciones por pagar	US\$	<u><u>1.58</u></u>
		<u>2020</u>
Impuesto retenido a empleados	US\$	3.28
Impuesto retenido por servicios profesionales		0.49
Impuesto retenido a no domiciliados por servicios		<u>3.43</u>
Total retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	<u><u>7.20</u></u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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  
Millennium Plaza**  
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,  
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (15) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre, los ingresos diferidos del Fondo de Titularización presentan saldos por abonos recibidos de compradores de los niveles del inmueble denominado Torre Millennium Plaza según el detalle siguiente:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nivel 1 (Arras)	US\$	13.88	-
Nivel 2 (Arras)		31.12	5.70
Nivel 3 (Arras)		32.99	8.02
Nivel 9 (Arras)		2.55	-
Niveles 10 y 11		7,999.80	7,999.80
Nivel 15 (Arras)		-	18.19
Nivel 16		30.34	30.34
Niveles 17 al 20		10,350.21	10,350.21
Nivel 22		<u>3,034.00</u>	<u>303.40</u>
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>21,494.89</u></b>	<b><u>18,715.66</u></b>

Las arras corresponden a valores no reembolsables para el arrendatario, hasta la firma del contrato de arrendamiento, momento en el cual se trasladarán a depósitos en garantía.

El resto de ingresos diferidos se registrarán como ingresos cuando se formalice la escritura pública de compraventa y se realice la entrega de los niveles a los compradores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 (16) Financiamiento por pagar

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Millennium Plaza obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamos bancarios con Banco Agrícola, S.A. y Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. dichos créditos fueron formalizados mediante mutuo hipotecario en fecha 29 de agosto de 2018, las condiciones de los financiamientos adquiridos son las siguientes:

Banco Agrícola, S.A.

Monto:	US\$30,000.00
Plazo del préstamo:	3 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Forma de pago:	Durante el período de utilización interés sobre saldos desembolsados cobrados al momento del desembolso, al finalizar el período de utilización pago de intereses mensuales y capital al vencimiento.

Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Monto:	US\$31,500.00
Plazo del préstamo:	3 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Forma de pago:	Pago de interés mensual y capital al vencimiento del contrato, y cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses, se pagará al vencimiento del referido plazo.

Garantía de los préstamos: Primera hipoteca abierta por un valor de US\$98,000.00, para el plazo de 25 años 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 Millennium Plaza, de la cual corresponde un 50% es decir US\$49,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y el otro 50% es decir el equivalente a US\$49,000.00 a favor de Banco Agrícola, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, así como todas las mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 2021 le han sido aprobadas al Fondo de Titularización ampliaciones del plazo de la línea de crédito por un año más por parte de ambos Bancos, siendo su nuevo vencimiento el 29 de agosto de 2022. Las modificaciones a los contratos de crédito fueron aprobadas en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 26/07/2021 para el crédito de Banco Agrícola y 27/05/2021 para el crédito de Banco Davivienda, siendo formalizadas mediante escritura pública en fecha 27/08/2021.

Las condiciones de los créditos que sufrieron cambios son las siguientes:

Banco Agrícola, S.A.

Monto:	US\$30,000.00
Plazo del préstamo:	4 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Nuevo vencimiento:	29 de agosto de 2022
Forma de pago:	A partir de septiembre 2021, deberán cancelar intereses mensuales sobre el total de los desembolsos realizados y capital al vencimiento.

Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Monto:	US\$31,500.00
Plazo del préstamo:	4 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Nuevo vencimiento:	29 de agosto de 2022
Forma de pago:	Pago de interés mensual y capital al vencimiento del contrato, y cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses, se pagará al vencimiento del referido plazo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 Fondo de Titularización también obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores en sesión celebrada el 26/07/2021 para adquirir préstamo bancario con Banco Industrial, S.A., el cual se formalizó mediante contrato de apertura de crédito no rotativo en fecha 09 de septiembre de 2021; las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

Banco Industrial, S.A.

Monto: US\$1,500.00  
Plazo del préstamo: 2 años  
Tasa de interés: 6.60% anual  
Vencimiento: 09 de septiembre de 2023

Forma de pago: Los intereses se pagarán el día nueve de cada mes comprendidos dentro del plazo del préstamo y el capital se pagará con el producto del crédito a largo plazo a contratar por el deudor, o con futuras ventas del proyecto, y en todo caso a más tardar al vencimiento del plazo de este crédito.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamos bancarios obtenidos según detalle siguiente:

<u>2021</u>	<u>Banco Agrícola, S.A.</u>	<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>	<u>Banco Industrial, S.A.</u>	<u>Totales</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$ 16.27	78.18	6.24	100.70
Capital del préstamo bancario a corto plazo	30,000.00	31,500.00	-	61,500.00
Capital del préstamo bancario a largo plazo	-	-	1,500.00	1,500.00
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$ <u>30,016.27</u>	<u>31,578.18</u>	<u>1,506.24</u>	<u>63,100.70</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

<u>2020</u>	<u>Banco Agrícola, S.A.</u>	<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>	<u>Totales</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$ 55.86	59.57	115.43
Capital del préstamo bancario a largo plazo	<u>28,161.00</u>	<u>28,161.00</u>	<u>56,322.00</u>
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$ <u>28,216.86</u>	<u>28,220.57</u>	<u>56,437.43</u>

Al 31 de diciembre de 2021, los montos de los préstamos bancarios han sido desembolsados en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos bancarios que le habían sido aprobados al Fondo y que aún no habían sido utilizados se muestran en el desglose siguiente:

<u>Institución</u>	<u>2020</u>
Banco Agrícola, S.A.	US\$ 1,839.00
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	<u>3,339.00</u>
Total	US\$ <u>5,178.00</u>

Nota (17) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles está conformado por los valores de titularización títulos de participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza que representan las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 2021 y 2020, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados fueron los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cantidad de títulos de participación	1,205	2,000
Valor nominal	US\$ 10.00	US\$ 10.00
Monto de participaciones en el patrimonio	US\$ 12,050.00	US\$ 20,000.00

El valor de los títulos de participación se obtiene 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.

**Nota (18) 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 distribuible del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de ejercicios anteriores generados por el Fondo de Titularización entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o en especie, con base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2021, los excedentes del Fondo de Titularización ascienden a US\$1.68. Al 31 de diciembre de 2020, no se generaron excedentes.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (19) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se han realizado cambios contables que se detallan en la nota (2) 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio y otras variables financieras. A la fecha de los estados financieros, el Fondo de Titularización ha realizado todas sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que no está expuesto al riesgo de tasa de cambio.

- Riesgo de tasa de interés

Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.

- Riesgo de precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que posee.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 (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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

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.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto.

Este riesgo se gestiona mediante la contratación por parte de la sociedad de personal especializado en cada una de las fases de construcción, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos por la sociedad administradora del Fondo de Titularización.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 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 o inquilinos 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.

Riesgo del Originador como Administrador del inmueble

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Originador. Este riesgo incluye la posibilidad de que la empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros.

El contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Administrador del inmueble y además se establecen mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 según lo requerido por la Ley contra el lavado de dinero en lo que aplique.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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 por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto. Este riesgo se minimiza mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

Nota (22) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por los períodos terminados el 31 de diciembre, son las siguientes:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cargos por comisiones	US\$	114.60	120.50
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u>0.01</u>	<u>0.03</u>
Total de transacciones	US\$	<u><u>114.61</u></u>	<u><u>120.53</u></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 SIMCO, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTMP en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en nota 17.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (24) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (25) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (26) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2021, 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 FTIRTMP, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por Inversiones Simco, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTMP.	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 Simco, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTMP, mediante el cual se cedieron los derechos de los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Millennium Plaza.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos del proyecto.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
4.	<p>Contrato de construcción suscrito por el constructor Inversiones OMNI, S.A. de C.V. y el Originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. el 26/06/2018 y Contrato de cesión del contrato de construcción otorgado por el Originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. y el Constructor Inversiones OMNI, S.A. de C.V. a favor del FTIRTMP administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. en fecha 1 de octubre de 2018.</p>	<p>El plazo de ejecución de la obra será de 24 meses contados a partir de la fecha en que la constructora reciba de parte de la contratante la orden de inicio de la obra. (27/06/2018). Según modificación de contrato de construcción de fecha 26/06/2020 el Fondo a solicitud del constructor otorgó prórroga para la ejecución de la obra a más tardar el 31/07/2020, debido al impacto de la pasada cuarentena domiciliar y a las nuevas condiciones que el COVID-19 ha generado.</p> <p>El día 31 de julio 2020, se celebró una nueva modificación del contrato de construcción para ampliar su plazo al día 31 de octubre 2020. Posteriormente, el día 30 de octubre de 2020, se vuelve a modificar el contrato para ampliar los alcances del mismo y además, prorrogar el plazo para el próximo 14 de enero 2021.</p> <p>El 26 de enero de 2021, se celebró una nueva modificación del contrato de construcción para ampliar su plazo al 15 de marzo de 2021. Posteriormente, el día 14 de junio de 2021 se modificó el contrato para ampliar los alcances del mismo y además, prorrogar el plazo para el próximo 15 de junio de 2021. En fecha 21 de diciembre de 2021 se suscribió modificación al contrato la cual tuvo como objeto aumentar el precio de dicho contrato.</p>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
5.	Contrato de supervisión general celebrado entre la Ingeniero Elena Emperatriz Lazo de Pineda y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTMP.	El plazo inicio en la fecha de suscripción del contrato (24/10/2018), y estará vigente hasta que esté en funcionamiento el proyecto Millennium Plaza. Se realizó modificación al contrato de supervisión general con fecha de 22/05/2020 en lo que respecta al “Precio del contrato y forma de pago” para el período de emergencia por el COVID-19, la finalización del período de emergencia se documentará con un acta suscrita entre la supervisora y el FTIRTMP.  El período de emergencia al que hace referencia la modificación finalizó el pasado 20 de noviembre de 2020, por lo que a partir de dicha fecha, el monto de honorarios a pagar atendería a las condiciones originales.
6.	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 noviembre de 2016; dicho plazo fue prorrogado automáticamente.
7.	Contrato de gestión de obra gris suscrito por Inversiones Simco, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual Simco, S.A. de C.V. se obliga a prestar los servicios de gestión de obras, equipamiento y acabados del Proyecto Millennium Plaza, así como su comercialización.	El plazo de inicio es el mes de marzo de 2019 y estará sujeto a la finalización de las actividades comisionadas a Inversiones Simco, S.A. de C.V.
8.	Servicios de auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al FTIRTMP para el ejercicio impositivo 2021.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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) 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 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.
- c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedad de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la 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  
Millennium Plaza**  
(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) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de la Tenencia de Valores de Titularización

La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	2,000	US\$ 20,000.00

Al 31 de diciembre de 2021, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.

Al 31 de diciembre de 2020 la composición de la tenencia de los valores de titularización era la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	1,205	US\$ 12,050.00

b) Aprobación Ley Bitcoin

Según Decreto Ejecutivo N° 57 de la Asamblea Legislativa de fecha 8 de junio de 2021, fue aprobada la Ley Bitcoin en El Salvador que tiene por objeto la regulación del Bitcoin como moneda de curso legal. El Banco Central de Reserva y la Superintendencia del Sistema Financiero, emitieron la Normativa correspondiente dentro del período de 90 días después de su publicación en el Diario Oficial. Dicha Ley entró en vigencia a partir de septiembre 2021. La administración del Fondo ha realizado los análisis correspondientes sobre el impacto de esta Ley en sus operaciones y en función de ello ha establecido la política contable correspondiente.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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) 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 ha efectuado análisis con el fin de identificar los efectos y acciones a realizar.

Durante el año 2021 y 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 originador para la generación de ingresos, ésta se vio afectada debido a las restricciones impuestas para la contención de la pandemia de COVID-19, entre las cuales se implementó el cierre de centros comerciales, sin embargo, a través de los análisis realizados por el clasificador de riesgo del Fondo, se estimada que el originador mantiene una captura de flujo estable.
- Identificación de los riesgos de operación y financieros que pudieran determinarse como resultado del comportamiento de los compradores o arrendatarios de los pisos y locales del Fondo, que pudieran estar afectando la situación financiera y los resultados esperados por los inversionistas.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Millennium Plaza**  
(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

- Cambios en las estrategias de cumplimiento con los presupuestos del ejercicio 2021 y 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 2021 y 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.



PBX: (503) 2218-6400  
FAX: (503) 2218-6461  
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478  
Colonia Escalón  
San Salvador, El Salvador, C.A.

## 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 Millennium Plaza:

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, 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 2021, 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 2021, 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 Millennium Plaza, al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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 Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador.

### *Párrafo de énfasis*

Como se describe en nota 29 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.

### *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 7 y nota 16 a los estados financieros	
Asunto o aspecto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo presenta activos en titularización de largo plazo por un saldo de US\$105,145,466.96 que incluye terreno y construcciones en proceso, que representan la acumulación de costos necesarios hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o alquilarse. El financiamiento para la construcción del inmueble por préstamos obtenidos con instituciones bancarias o de crédito a corto y largo plazo asciende al 31 de diciembre de 2021 a US\$61,600,695.50 y US\$1,500,000.00, respectivamente, cuyos intereses por préstamos, cancelados durante la etapa de construcción formaran parte de los activos en titularización - construcciones en proceso. Durante el año 2021, se pagó en concepto de intereses un monto de US\$3,979,775.90.	Se efectuó proceso de confirmaciones externas para determinar la existencia de los saldos registrados en el pasivo al 31 de diciembre de 2021, asimismo se verificó los documentos de respaldo de la acumulación de costos en activos en titularización largo plazo; efectuándose adicionalmente un recálculo de intereses y procedimientos de cumplimiento con respecto a la construcción del inmueble; para ello se tomó de base los asuntos de cumplimiento para registro contable dispuestos en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

*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 Activos 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 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, 3 de febrero de 2022.



**Nota aclaratoria:**

Los Estados Financieros anuales y sus notas al 31/12/2021, del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza han sido expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo a lo establecido en la normativa RCTG-15/2008 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, Capítulo II, literal A. Publicación de Estados Financieros.

Ricorp Titularizadora, S.A. en nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza que administra, de acuerdo con la normativa antes mencionada, ha publicado los Estados Financieros anuales y sus notas al 31/12/2021, de dicho Fondo, junto con el dictamen del Auditor Externo en su sitio web, de conformidad con lo establecido en el marco legal vigente, dentro del plazo de los 60 días posteriores a la finalización del semestre al 31/12/2021, junto con los Estados Financieros de la Titularizadora.