



**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 Intermedios

Al 30 de junio de 2021
(No auditados)

(Con el Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia)



**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

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia
Balances Generales del Fondo
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios del Fondo
Notas a los Estados Financieros Intermedios



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

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

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Millennium Plaza:

Introducción

Hemos revisado el balance general adjunto 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., al 30 de junio de 2021, y el estado de flujos de efectivo intermedio por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021. La Administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera intermedia basados en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión N° 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia, no nos permite obtener la seguridad de que podríamos observar todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.



Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, al 30 de junio de 2021, y sus flujos de efectivo por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2021, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Párrafo de énfasis

Como se describe en nota 29 a los estados financieros intermedios, la administración del Fondo, ha implementado diversas acciones con la finalidad de poder contener los efectos económicos y financieros que pueda implicar la condición de emergencia sanitaria por la pandemia mundial de COVID-19 que actualmente se encuentra El Salvador; la cual ha generado la existencia de condiciones de incertidumbre en el ámbito económico, financiero y social que ha requerido la implementación de las acciones administrativas, financieras y de operación que se describen en la nota a los estados financieros antes indicada.



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, 22 de julio de 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)

Balances Generales del Fondo

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020

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

		<u>2021</u> (No auditado)	<u>2020</u> (Auditado)
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Efectivo (nota 4)	US\$	2,000.00	2,000.00
Bancos (nota 4)		6,151.48	460,887.42
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		3,025,713.01	1,460,146.72
Gastos pagados por anticipado (nota 6)		<u>32,560.31</u>	<u>18,027.71</u>
Total del activo corriente		<u>3,066,424.80</u>	<u>1,941,061.85</u>
Activo no corriente:			
Activos en titularización largo plazo (nota 7)		<u>95,418,519.47</u>	<u>88,658,637.14</u>
Total del activo	US\$	<u>98,484,944.27</u>	<u>90,599,698.99</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 11)	US\$	3,899,036.72	2,993,278.20
Comisiones por pagar (nota 13)		2,209.21	160.00
Obligaciones por garantía (nota 13)		751,741.26	324,612.60
Otras cuentas por pagar (nota 13)		23,690.17	25,832.01
Impuestos y retenciones por pagar (nota 13 y 14)		1,123.76	52,726.05
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 16)		<u>303,356.17</u>	<u>115,434.66</u>
Total del pasivo corriente		<u>4,981,157.29</u>	<u>3,512,043.52</u>
Pasivo no corriente:			
Ingresos diferidos (nota 15)		21,453,786.98	18,715,655.47
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 16)		<u>60,000,000.00</u>	<u>56,322,000.00</u>
Total del pasivo no corriente		<u>81,453,786.98</u>	<u>75,037,655.47</u>
Total del pasivo		<u>86,434,944.27</u>	<u>78,549,698.99</u>
<u>Patrimonio</u>			
Participaciones:			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 17)		<u>12,050,000.00</u>	<u>12,050,000.00</u>
Total patrimonio		<u>12,050,000.00</u>	<u>12,050,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>98,484,944.27</u>	<u>90,599,698.99</u>
Cuentas de orden y de control deudoras:			
Valores y bienes entregados en garantía (nota 16)	US\$	98,000,000.00	98,000,000.00
Créditos a favor no utilizados (nota 16)		<u>1,500,000.00</u>	<u>5,178,000.00</u>
	US\$	<u>99,500,000.00</u>	<u>103,178,000.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras:			
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 16)	US\$	98,000,000.00	98,000,000.00
Control créditos a favor no utilizados (nota 16)		<u>1,500,000.00</u>	<u>5,178,000.00</u>
	US\$	<u>99,500,000.00</u>	<u>103,178,000.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 43 son parte integral de los estados financieros intermedios.

**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 Intermedios del Fondo

Período del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	(No auditado)	(No auditado)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Resultado del período	US\$ -	-
Ajustes para conciliar el resultado del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(1,565,566.29)	(3,141,252.76)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(14,532.60)	(3,217.85)
Aumento en activos en titularización	(6,759,882.33)	(11,293,462.67)
Aumento (disminución) en documentos por pagar	905,758.52	(569,270.05)
Aumento en comisiones por pagar	2,049.21	-
Aumento en cuentas por pagar	427,128.66	-
Disminución en obligaciones por garantías	-	(22,986.90)
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(2,141.84)	145,500.28
Disminución en impuestos y retenciones por pagar	(51,602.29)	(8,264.39)
Aumento en obligaciones financiera de corto plazo	187,921.51	392,788.48
Aumento en ingresos diferidos	<u>2,738,131.51</u>	<u>28,682.22</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(4,132,735.94)</u>	<u>(14,471,483.64)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras de largo plazo	<u>3,678,000.00</u>	<u>12,694,500.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>3,678,000.00</u>	<u>12,694,500.00</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(454,735.94)	(1,776,983.64)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>462,887.42</u>	<u>2,237,061.52</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$ <u>8,151.48</u>	<u>460,077.88</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 43 son parte integral de los estados financieros intermedios.

**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 30 de junio de 2021 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2020 (auditadas)

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

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora 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\$20,000,000.00, 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 Fondo se encuentra en la etapa constructiva de la fase I del proyecto de construcción Millennium Plaza que comprende el estacionamiento subterráneo módulo uno y dos, pasarela peatonal, plaza al aire libre, torre corporativa y edificio comercial. Adicionalmente, se ejecutarán las medidas de mitigación necesarias en el módulo tres para asegurar su estabilidad.

(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 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, 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. El Estado de Determinación de Excedentes del Fondo no se presenta dado que al 30 de junio de 2021 y 2020, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones relacionadas con cuentas de resultados. 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\$1.00.

3.5 Corrección monetaria

Los saldos de activos y los pasivos registrados al cierre del período contable en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de Norte América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

3.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros se miden a su valor en libros, el detalle es el siguiente:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 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.

(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 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.

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, en cuentas corrientes en Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y Banco Agrícola, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

		<u>2021</u>
Fondo de caja chica (d)		US\$ <u>2,000.00</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>		3,912.65
Cuenta corriente discrecional (a)	3,795.66	
Cuenta corriente de construcción (b)	100.00	
Cuenta corriente de construcción - mano de obra (c)	<u>16.99</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		2,238.83
Cuenta corriente discrecional (a)	274.70	
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>1,964.13</u>	
Total saldo en bancos		<u>6,151.48</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo		US\$ <u><u>8,151.48</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

		<u>2020</u>
Fondo de caja chica (d)	US\$	<u>2,000.00</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>		107,499.72
Cuenta corriente discrecional (a)	0.10	
Cuenta corriente de construcción (b)	100,528.45	
Cuenta corriente de construcción - mano de obra (c)	<u>6,971.17</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		353,387.70
Cuenta corriente discrecional (a)	96,965.33	
Cuenta corriente de construcción (b)	<u>256,422.37</u>	
Total saldo en bancos		<u>460,887.42</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	US\$	<u><u>462,887.42</u></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.

(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 (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipos a proveedores (a)	US\$	3,025,713.01	1,459,266.72
Otras cuentas por cobrar (b)		<u>-</u>	<u>880.00</u>
Total, cuentas por cobrar	US\$	<u><u>3,025,713.01</u></u>	<u><u>1,460,146.72</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 a empleados del Fondo de Titularización por anticipos entregados.

Nota (6) Gastos pagados por anticipado

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por monto de US\$32,560.31 y US\$18,027.71, respectivamente, correspondientes a anticipos de comisiones por comercialización de locales del Proyecto Millennium Plaza.

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.

(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

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\$8,000,000.00, 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.

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.

(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 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.

b) Activos acumulados

Los activos titularizados acumulados al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se detallan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
	US\$ 8,000,000.00		US\$ 8,000,000.00
Terreno			80,658,637.14
Construcciones en proceso		87,418,519.47	
Diseños y planos	2,882,344.95		2,836,120.70
Permisos de construcción	329,476.80		329,476.80
Costos financiamiento			
bancario	9,306,165.16		7,285,742.94
Costos registrales	178.15		178.15
Costos estructura de titularización	719,403.17		650,678.05
Estudios y permisos	2,939,846.96		2,662,239.51
Seguros y fianzas	504,236.05		504,236.05
Mercadeo	141,092.66		130,216.72
Supervisión	881,375.34		729,910.19
Obras, terracería y muros de protección	3,613,423.02		3,613,423.02
Obra gris	33,989,381.89		32,083,405.89
Acero	6,753,707.14		6,753,707.14
Mano de obra	9,717,720.00		9,760,833.02
Tasas municipales y servicios	76,860.00		63,810.00
Servicios básicos	140,599.12		108,360.59
Vigilancia	58,316.48		32,470.55
Honorarios legales	4,130.15		4,130.15
Comisiones bancarias	465.37		420.13
Acabados	3,465,570.44		3,156,317.31
Equipamientos	11,894,226.62		9,952,960.23
Total	US\$ 95,418,519.47		US\$ 88,658,637.14

(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

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\$20,000,000.00, 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.

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.

(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

- 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\$20,000,000.00.
 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.

(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

- **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.

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.

(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 30 de junio de 2021, se ha colocado un monto de US\$12,050,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Millennium Plaza a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$200,000.00.
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: US\$10,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00;
- Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL, 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.

(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

- 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.

Serie B:

- Monto de la serie: US\$11,050,000.00
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: US\$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.

(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

- 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\$	8,000,000.00	8,000,000.00	800	-
Planos y diseños		2,765,990.20	2,750,000.00	275	15,990.20
Permisos		329,312.76	300,000.00	30	29,312.76
Total	US\$	<u>11,095,302.96</u>	<u>11,050,000.00</u>	<u>1,105</u>	<u>45,302.96</u>

Serie B2:

- Monto de la serie: US\$800,000.00
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: US\$10,000.00.

(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

- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.
- Plazo de la serie: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Nota (8) Bienes inmuebles terminados

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización no posee bienes inmuebles terminados.

Nota (9) Detalle de activo titularizado en mora

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (10) Clasificación de riesgo

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 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.

(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

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

Nota (11) Documentos por pagar

Al 30 de junio de 2021 y 31 diciembre de 2020, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. por US\$3,899,036.72 (US\$2,993,278.20 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\$	244,143.44	81,423.44
Por pago de construcciones de obra gris		427,407.43	-
Por compras de acero		581,663.89	581,663.89
Por pagos de mano de obra		27,166.54	100,000.00
Por pagos de servicios básicos y vigilancia		7,393.24	-
Por costos financieros créditos puente		2,303,146.54	2,230,190.87
Por pago de proveedores de bienes y servicios		<u>308,115.64</u>	<u>-</u>
Total de documentos por pagar	US\$	<u>3,899,036.72</u>	<u>2,993,278.20</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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

		<u>2021</u>
Comisiones por pagar		US\$ 2,209.21
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ 160.00	
Por comercialización	<u>2,049.21</u>	
Cuentas por pagar		751,741.26
Suministro de materiales	748,970.42	
Servicios por pagar	<u>2,770.84</u>	
Otras cuentas por pagar		23,690.17
Remuneraciones por pagar	<u>23,690.17</u>	
Total estimaciones y retenciones		US\$ <u>777,640.64</u>
		<u>2020</u>
Comisiones por pagar		US\$ 160.00
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ <u>160.00</u>	
Cuentas por pagar		324,612.60
Suministro de materiales	324,477.00	
Servicios por pagar	<u>135.60</u>	
Otras cuentas por pagar		
Retenciones por pagar de empleados		18,971.87
Cuota laboral ISSS	4,625.37	
Cuota laboral AFP e IPSFA	12,774.91	
Otras retenciones a empleados	<u>1,571.59</u>	
Provisiones por pagar de empleados		52,383.30
Remuneraciones por pagar	25,832.01	
Cuota patronal ISSS Salud	13,105.18	
Cuota patronal AFP e IPSFA	<u>13,446.11</u>	
Total estimaciones y retenciones		US\$ <u>396,127.77</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 al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, corresponden a retenciones realizadas por servicios prestados al Fondo de Titularización según detalle siguiente:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto retenido a empleados	US\$	-	3,282.20
Impuesto retenido por servicios profesionales		1,123.76	489.44
Impuesto retenido a no domiciliados por servicios		-	<u>3,431.25</u>
Total retenciones de impuestos sobre la renta	US\$	<u>1,123.76</u>	<u>7,202.89</u>

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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\$	3,626.92	-
Nivel 2 (Arras)		21,476.89	5,695.32
Nivel 3 (Arras)		11,786.79	8,022.21
Nivel 9 (Arras)		2,548.38	-
Niveles 10 y 11		7,999,800.00	7,999,800.00
Nivel 15 (Arras)		-	18,189.94
Nivel 16		30,340.00	30,340.00
Niveles 17 al 20		10,350,208.00	10,350,208.00
Nivel 22		<u>3,034,000.00</u>	<u>303,400.00</u>
Total	US\$	<u>21,453,786.98</u>	<u>18,715,655.47</u>

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\$30,000,000.00
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\$31,500,000.00
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\$98,000,000.00, 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\$49,000,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y el otro 50% es decir el equivalente a US\$49,000,000.00 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 30 de junio 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. Asimismo, se está negociando con los acreedores bancarios condiciones tales como el incremento del monto del crédito, ampliación del plazo de utilización del crédito, cambios en la forma de pago, comisiones, entre otras. Dichas modificaciones a los contratos deberán ser formalizadas mediante escritura pública y previa autorización de la Junta de Tenedores correspondiente.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamos bancarios obtenidos según detalle siguiente:

<u>2021</u>	<u>Banco</u> <u>Agrícola, S.A.</u>	<u>Banco Davivienda</u> <u>Salvadoreño, S.A.</u>	<u>Totales</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$ 227,835.62	75,520.55	303,356.17
Capital del préstamo bancario a largo plazo	<u>30,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>60,000,000.00</u>
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$ <u>30,227,835.62</u>	<u>30,075,520.55</u>	<u>60,303,356.17</u>
<u>2020</u>	<u>Banco</u> <u>Agrícola, S.A.</u>	<u>Banco Davivienda</u> <u>Salvadoreño, S.A.</u>	<u>Totales</u>
Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$ 55,860.34	59,574.32	115,434.66
Capital del préstamo bancario a largo plazo	<u>28,161,000.00</u>	<u>28,161,000.00</u>	<u>56,322,000.00</u>
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$ <u>28,216,860.34</u>	<u>28,220,574.32</u>	<u>56,437,434.66</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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los préstamos bancarios que le han sido aprobados al Fondo y que aún no han sido utilizados se muestran en el desglose siguiente:

<u>Institución</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Agrícola, S.A.	US\$	-	1,839,000.00
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.		<u>1,500,000.00</u>	<u>3,339,000.00</u>
Total	US\$	<u>1,500,000.00</u>	<u>5,178,000.00</u>

Nota (17) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles está conformado 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.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 1,205 títulos con valor nominal de US\$10,000.00 totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$12,050,000.00, para ambos períodos.

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.

(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

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización no ha generado excedentes del período.

Nota (19) Cambios contables

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no 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.

(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 mercado

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

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

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

- 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2021 y 2020, son las siguientes:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cargos por comisiones	US\$	57,850.70	59,920.75
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u> -</u>	<u> 28.89</u>
Total de transacciones	US\$	<u> 57,850.70</u>	<u> 59,949.64</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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (24) Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (25) Sanciones

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 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 30 de junio 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.</p>
5.	<p>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.</p>	<p>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.</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>
		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 supervisión estructural celebrado entre el originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. y Narváez Hinds, S.A. de C.V. el 14 de junio de 2018. Dicho contrato fue cedido por el Originador Inversiones Simco, S.A. de C.V. a Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTMP en fecha 8 de octubre de 2018.	El plazo del contrato es de 24 meses contados a partir del 01/06/2018. El pasado 03 de diciembre de 2020, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero, el FTIRTMP aceptó la modificación al contrato de supervisión estructural propuesta por Narváez Hinds, en la cual se amplían algunos servicios proporcionados por dicho proveedor y además, se modifica el plazo original, ampliándolo hasta por un período de 33 meses, finalizado el próximo 28 de febrero de 2021.
7.	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.
8.	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.
9.	Servicios de auditoría externa y fiscal con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	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.

(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

- 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.

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	
1	1,205	US\$	12,050,000.00
Totales	1,205	US\$	12,050,000.00

Al 30 de junio de 2021, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

b) Aprobación Ley Bitcoin

Según Decreto Ejecutivo N° 57 emitido por 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, emitirán la Normativa correspondiente dentro del período de 90 días después de su publicación en el Diario Oficial. Dicha Ley entrará en vigencia a partir de septiembre 2021. La administración del Fondo se encuentra analizando el impacto de esta Ley en sus operaciones.

(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.