



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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



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

Contenido

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



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

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
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 Montreal Uno:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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 Montreal Uno, al 31 de diciembre de 2022, 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 del Fondo 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, estas 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.

Cuestiones (asuntos) claves de la auditoría

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

| Activos en Titularización largo plazo | |
|--|--|
| Véase nota 8 a los estados financieros | |
| Asunto o aspecto clave identificado | Como se abordó el asunto en la auditoría |
| Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta activos en titularización de largo plazo por un saldo de US\$58,187,372.00 que incluyen terrenos y construcciones existentes que fueron transferidos al Fondo mediante el otorgamiento de contrato de permuta y registrado a su valor razonable. El financiamiento para la adquisición de los inmuebles, ha sido obtenido mediante la colocación de emisión de Valores de Titularización (títulos de participación) por US\$54,540,000.00. | Se efectuó revisión del contrato de permuta así como proceso de confirmaciones externas con los originadores para determinar la existencia de los saldos registrados en el activo en titularización al 31 de diciembre de 2022; asimismo se verificó los documentos de respaldo de la adquisición de los activos y se obtuvo valúo realizado por perito valuador independiente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero; 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 BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215



Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753

Santa Tecla, 7 de febrero de 2023.

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

Balances Generales del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

| <u>Activo</u> | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------|----------------------|----------------------|
| Activo corriente: | | | |
| Bancos (nota 4) | US\$ | 5,260,663.90 | 4,923,578.84 |
| Impuestos (nota 7) | | <u>44,320.49</u> | <u>41,538.24</u> |
| Total del activo corriente | | <u>5,304,984.39</u> | <u>4,965,117.08</u> |
| Activo no corriente: | | | |
| Activos en titularización largo plazo (nota 8) | | 58,187,372.00 | 54,153,321.00 |
| Gasto de colocación (nota 11) | | <u>244,599.40</u> | <u>274,791.73</u> |
| Total del activo no corriente | | <u>58,431,971.40</u> | <u>54,428,112.73</u> |
| Total del activo | US\$ | <u>63,736,955.79</u> | <u>59,393,229.81</u> |
| <u>Pasivo</u> | | | |
| Pasivo corriente: | | | |
| Comisiones por pagar (nota 14) | US\$ | 480.00 | 480.00 |
| Impuestos y retenciones por pagar (nota 15) | | <u>576,166.46</u> | <u>539,997.30</u> |
| Total del pasivo corriente | | <u>576,646.46</u> | <u>540,477.30</u> |
| Pasivo no corriente: | | | |
| Depósitos en garantía recibidos a largo plazo (nota 13) | | <u>120,450.72</u> | <u>117,701.76</u> |
| Total del pasivo no corriente | | <u>120,450.72</u> | <u>117,701.76</u> |
| Excedente acumulado del fondo de titularización: | | | |
| Excedentes del período (nota 20) | | <u>4,465,807.61</u> | <u>4,195,050.75</u> |
| Total excedente acumulado del fondo de titularización | | <u>4,465,807.61</u> | <u>4,195,050.75</u> |
| Total del pasivo | | <u>5,162,904.79</u> | <u>4,853,229.81</u> |
| <u>Patrimonio</u> | | | |
| Participaciones: | | | |
| Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 19) | | 54,540,000.00 | 54,540,000.00 |
| Patrimonio restringido: | | | |
| Ganancias no realizadas (nota 20) | | <u>4,034,051.00</u> | <u>-</u> |
| Total patrimonio | | <u>58,574,051.00</u> | <u>54,540,000.00</u> |
| Total del pasivo y patrimonio | US\$ | <u>63,736,955.79</u> | <u>59,393,229.81</u> |

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 35 son parte integral de los estados financieros.

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

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo
Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y
del 14 de enero al 31 de diciembre de 2021

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Ingresos: | | | |
| Ingresos de operación y administración (nota 29) | US\$ | 4,774,769.43 | 4,448,079.86 |
| Otros ingresos | | 0.14 | 0.09 |
| Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles | | <u>4,488,966.00</u> | <u>-</u> |
| Total ingresos | | <u>9,263,735.57</u> | <u>4,448,079.95</u> |
| Egresos: | | | |
| Gastos de administración y operación: | | | |
| Por administración y custodia | | 233,578.84 | 202,466.84 |
| Por clasificación de riesgo | | 14,422.80 | 7,140.00 |
| Por auditoría externa y fiscal | | 4,035.00 | 3,025.00 |
| Por servicios de valuación | | 11,933.00 | - |
| Por honorarios profesionales | | 14,240.40 | 10,365.36 |
| Por impuestos y contribuciones | | 97.57 | 142.47 |
| Gastos por activos inmuebles titularizados | | <u>404.52</u> | <u>286.23</u> |
| Total gastos de administración y operación | | 278,712.13 | 223,425.90 |
| Gastos por estimaciones y amortizaciones: | | | |
| Amortización en gastos de colocación de valores (nota 11) | | 30,192.33 | 27,297.17 |
| Pérdidas por ajuste de valorización de bienes inmuebles | | <u>454,915.00</u> | <u>-</u> |
| Total gastos por estimaciones y amortizaciones | | 485,107.33 | 27,297.17 |
| Otros gastos: | | | |
| Otros gastos (nota 25) | | <u>57.50</u> | <u>2,306.13</u> |
| Total gastos | | <u>763,876.96</u> | <u>253,029.20</u> |
| Excedente del ejercicio | US\$ | <u>8,499,858.61</u> | <u>4,195,050.75</u> |

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 35 son parte integral de los estados financieros.

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

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y
del 14 de enero al 31 de diciembre de 2021

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|--------------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación: | | |
| Excedente del ejercicio | US\$ 4,465,807.61 | 4,195,050.75 |
| Ganancias no realizadas | <u>4,034,051.00</u> | <u>-</u> |
| Excedente de ejercicio ajustado | 8,499,858.61 | 4,195,050.75 |
| Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación: | | |
| Aumento en impuestos | (2,782.25) | (41,538.24) |
| Aumento en activos en titularización | - | (171.00) |
| Aumento en ajuste por valorización | (4,034,051.00) | - |
| Disminución (aumento) en gastos de colocación | 30,192.33 | (274,791.73) |
| Aumento en comisiones por pagar | - | 480.00 |
| Aumento en impuestos y retenciones por pagar | 36,169.16 | 539,997.30 |
| Aumento en depósitos en garantía recibidos de largo plazo | <u>2,748.96</u> | <u>117,701.76</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | <u>4,532,135.81</u> | <u>4,536,728.84</u> |
| Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento: | | |
| Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios | - | 386,850.00 |
| Dividendos pagados a tenedores de valores | <u>(4,195,050.75)</u> | <u>-</u> |
| Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento | <u>(4,195,050.75)</u> | <u>386,850.00</u> |
| Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo | 337,085.06 | 4,923,578.84 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio | <u>4,923,578.84</u> | <u>-</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio (nota 4) | US\$ <u>5,260,663.90</u> | <u>4,923,578.84</u> |

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 35 son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 12 de enero de 2021, 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 Montreal Uno, por un monto de hasta US\$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2020 de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, 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-0001-2021, el 28 de enero de 2021. Resolución del Comité de Emisiones EM-02/2021, de fecha 28 de enero de 2021 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 Montreal Uno fue constituido con el objeto de, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles y construcciones que lo conforman 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Principales actividades del Fondo de Titularización

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles conformado por 40 inmuebles existentes y sus construcciones para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros, generando ganancias distribuibles por medio de Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Como parte de las actividades de administración del Fondo de Titularización, se lleva el control del cumplimiento de las diferentes cláusulas contractuales, así como aspectos regulatorios y contables requeridos en las diferentes disposiciones legales y normativas, además, se administra el cumplimiento de obligaciones económicas adquiridas por el FTIRTMONT1.

Eventos Históricos

El activo titularizado está integrado por inmuebles existentes que fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, mediante el otorgamiento de Contratos de Permuta, en fechas 14, 15 y 18/01/2021 y por las construcciones en los mismos, se suscribieron Acuerdos de Reconocimiento de Obligación para los originadores MATCO, S.A. y LA SAL, S.A. de C.V. para la transferencia de dichas construcciones en fecha 14 de enero de 2021.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTMONT1 que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, dichos títulos fueron emitidos a través de la Bolsa de Valores de El Salvador en fecha 05 de febrero de 2021.

Detalle del desempeño

Actualmente los inmuebles que integran el Fondo están siendo arrendados, para ello se han suscrito los contratos correspondientes. Dentro de los activos titularizados existen terrenos sin construcciones, sobre los cuales, el Fondo podrá realizar actividades de desarrollo de dichas propiedades, mediante los procesos que correspondan, asimismo, el Fondo podrá renovar, ampliar o arrendar los edificios existentes, los cuales están ubicados en los diferentes departamentos de El Salvador.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

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

Los inmuebles y construcciones cuentan con ubicaciones geográficas estratégicas que brindarán seguridad a la operatividad del Fondo. (Véase nota 8).

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011. Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como emisor de valores en sesión de Junta Directiva No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012, celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (2) Principales políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, reflejan la aplicación de las normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto Montreal Uno, los cuales se encuentran vigentes a la fecha de elaboración de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

En fecha 20 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, por medio de su Comité de Normas en sesión No. CN-17/2021, modificaciones al Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, con vigencia a partir del 6 de enero de 2022, los principales cambios son los siguientes:

Cambios en la denominación de las sub cuentas y cuentas de detalle en las disposiciones generales, catálogo de cuentas y manual de aplicación; cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio de plazo para remisión de aprobación de Estados Financieros anuales, cambio en formato y medio de remisión de información electrónica a la Superintendencia del Sistema Financiero, adición de cuenta y su correspondiente estructura dentro del Patrimonio para registrar las participaciones de los Fondos de Titularización no inmobiliarios e incorporación de capítulo V denominado otras disposiciones referente a sanciones y aspectos no previstos.

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. El ejercicio 2021 para el FTIRTMONT1 inició el 14 de enero de 2021, fecha en la que se hizo la primera transferencia de los activos titularizados al Fondo de Titularización mediante contratos de permuta y acuerdos de reconocimiento de obligación.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

3.2 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 2022 y 2021, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aun cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo.

3.3 Bases de medición

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

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición, registro y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de 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 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

3.6 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)
- Activos en titularización
- Cuentas y documentos por pagar
- 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.

3.8 Activo titularizado

El activo titularizado (terrenos y construcciones) se registró contablemente conforme al valor que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El inmueble a construir si lo hubiere, durante la etapa de construcción del mismo, será contabilizado en el fondo de titularización a su valor de costo o adquisición.

El costo del inmueble comprenderá su precio de adquisición, y todos los costos directos, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse o en condiciones de venderse, tomando en consideración el área de construcción del inmueble, los cuales incluyen materiales directos, mano de obra directa, supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto como son los costos de financiamiento, costos de gestión y supervisión del contrato, seguros y depreciación de herramientas, equipo y activos por derecho de uso utilizados en el cumplimiento del contrato y adicionalmente los costos generales y administrativos que sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse de acuerdo a lo establecido en el literal L. numeral 2. de la RCTG-15/2008 criterios para contabilización de bienes inmuebles por construirse.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Una vez que el inmueble esté terminado y en condiciones de usarse o venderse será trasladado a la cuenta bienes inmuebles terminados, dentro de los Activos en Titularización a Largo Plazo, de la cual será dado de baja en el momento que se formalice la escritura de compraventa con el cliente del Fondo Montreal Uno.

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

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

3.9 Estimaciones

Se establecen estimaciones por activos o pasivos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

3.10 Otros activos corrientes

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

3.11 Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

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

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos en efectivo o depósitos bancarios de los clientes o arrendatarios de los inmuebles se reconocen como pasivo bajo 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 realmente hayan sido devengados, los cuales se registrarán como ingreso en el mes a que corresponda el arrendamiento o cuando se formalice la escritura pública de compraventa y entrega a los compradores de los inmuebles.

3.14 Flujos de efectivo

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

3.15 Ingresos de operación

- Ingresos de administración y operación: comprenden principalmente los ingresos por activos titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización por la venta o arrendamiento de los inmuebles una vez estén operando de acuerdo a su capacidad. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base de devengo.
- Ingresos por inversiones: corresponden a intereses generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base de devengo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

3.16 Gastos de colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización-Títulos de deuda o de participación 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. El plazo determinado por la administración del Fondo para la amortización de los gastos de colocación es de 120 meses contados a partir de la primera colocación de los títulos emitidos.

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

Los gastos de administración y operación, y gastos financieros generados con posterioridad a la etapa de construcción del proyecto, serán reconocidos sobre la base de acumulación y serán presentados en el estado de determinación de excedentes del Fondo.

Los gastos generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su puesta en marcha formaran parte de los activos en titularización.

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 al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL, S.A. de C.V. tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

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 cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos.

La forma de pago de los Dividendos será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, por saldo de US\$5,260,663.90 y US\$4,923,578.84, respectivamente, corresponde al efectivo disponible en la cuenta corriente, denominada cuenta discrecional, en Banco Agrícola, S.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.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta cuentas ni documentos por cobrar.

Nota (6) Arrendamientos por cobrar

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta información de compromisos arrendamientos por cobrar que a continuación se detalla:

a) Importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamiento del FTIRTMONT1:

| Período del contrato | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|----------------------|------|----------------------|----------------------|
| Hasta 1 año | US\$ | 4,934,670.77 | 4,521,986.30 |
| Entre 1 y 5 años | | 21,273,799.95 | 18,544,688.47 |
| Más de 5 años | | <u>17,689,138.16</u> | <u>19,297,677.19</u> |
| | US\$ | <u>43,897,608.88</u> | <u>42,364,351.96</u> |

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

- b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados: Los inmuebles se entregan con todas sus instalaciones de servicios de agua potable, energía eléctrica y demás servicios que se encuentran en los inmuebles, todo lo cual se recibe en perfecto estado de conservación y buen funcionamiento y a entera satisfacción del arrendatario.
- c) Los contratos de arrendamientos suscritos contienen la siguiente información:
- Plazo del contrato de arrendamiento
 - Precio y forma de pago de los cánones de arrendamiento
 - Destino y nombre comercial del inmueble
 - Garantía del cumplimiento del contrato
 - Obligaciones del arrendatario
 - Causales de caducidad del plazo del contrato
 - Terminación anticipada del contrato
 - Cláusula de prevención de lavado de dinero

Los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTMONT1 ascienden a un total de US\$48,002,651.60 al 31 de diciembre de 2022 (US\$46,812,431.94 al 31 de diciembre de 2021).

Nota (7) Impuestos

El Fondo de Titularización presenta impuestos a favor, en concepto de IVA Retenido 1% por facturación realizada según contratos de arrendamiento suscritos por valor de US\$44,320.49 al 31 de diciembre de 2022 (US\$41,538.24 al 31 de diciembre de 2021).

Nota (8) Activo titularizado

a) Activo Inicial

La normativa RCTG-15/2008 Manual y Catalogo de Cuentas para Fondos de titularización de Activos establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

El activo titularizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 |

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022, se realizó valuación de los inmuebles del Fondo, resultando una ganancia neta por un monto de US\$4,034,051.00.

| N° | Ubicación | Código Inmueble | Número de Inmuebles | | Valor del Terreno | Valor de la Construcción | Total |
|---------|--------------|-----------------|---------------------|------|-------------------|--------------------------|--------------|
| 1 | San Miguel | S-01 | 1 | US\$ | 7,360.00 | 198,148.00 | 205,508.00 |
| 2 | San Miguel | S-02 | 2 | | 547.00 | 3,438.00 | 3,985.00 |
| 3 | Santa Ana | S-03 | 11 | | 128,555.00 | 194,395.00 | 322,950.00 |
| 4 | San Salvador | S-04 | 1 | | 385,620.00 | 326,970.00 | 712,590.00 |
| 5 | San Salvador | S-05 | 2 | | 96,857.00 | 43,301.00 | 140,158.00 |
| 6 | La Libertad | S-06 | 3 | | 168,339.00 | 121,995.00 | 290,334.00 |
| 7 | Sonsonate | S-07 | 1 | | 72,020.00 | 133,811.00 | 205,831.00 |
| 8 | San Salvador | S-08 | 2 | | 50,295.00 | 18,930.00 | 69,225.00 |
| 9 | San Salvador | S-09 | 1 | | 52,275.00 | 43,821.00 | 96,096.00 |
| 10 | San Salvador | S-10 | 3 | | 84,320.00 | 40,980.00 | 125,300.00 |
| 11 | San Salvador | S-11 | 2 | | 117,210.00 | 122,615.00 | 239,825.00 |
| 12 | La Libertad | S-12 | 1 | | 5,550.00 | 162,135.00 | 167,685.00 |
| 13 | San Salvador | S-13 | 1 | | 30,975.00 | 57,189.00 | 88,164.00 |
| 14 | San Salvador | S-14 | 1 | | 1,021,285.00 | 397,419.00 | 1,418,704.00 |
| 15 | La Libertad | S-15 | 1 | | 61,610.00 | (454,915.00) | (393,305.00) |
| 16 | San Salvador | S-16 | 1 | | 13,100.00 | - | 13,100.00 |
| 17 | San Salvador | S-17 | 1 | | 1,043.00 | - | 1,043.00 |
| 18 | San Salvador | S-18 | 1 | | 8,935.00 | - | 8,935.00 |
| 19 | La Libertad | S-19 | 1 | | 236,450.00 | - | 236,450.00 |
| 20 | La Libertad | S-20 | 1 | | 8,665.00 | - | 8,665.00 |
| 21 | San Miguel | S-21 | 2 | | 72,808.00 | - | 72,808.00 |
| Totales | | | 40 | US\$ | 2,623,819.00 | 1,410,232.00 | 4,034,051.00 |

Al 31 de diciembre de 2021, no se realizó valuación de los inmuebles el Fondo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

De conformidad al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró 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.

Los terrenos y construcciones por monto de US\$54,153,321.00 fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en fechas 14, 15 y 18/01/2021, mediante el otorgamiento de 21 Contratos de Permuta de inmuebles por monto de US\$26,420,643.00 y 2 Acuerdos de Reconocimiento de Obligación por valor de US\$27,732,678.00 correspondiente a las construcciones existentes sobre dichos inmuebles; por medio de dichos contratos los originadores MATCO, S.A. y La SAL, S.A. de C.V. realizaron la tradición del dominio, posesión y demás derechos que les corresponden sobre los inmuebles y construcciones antes descritos, así como la entrega material del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permuto Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de US\$10.00, totalizando títulos por hasta un valor nominal de US\$54,153,150.00 más el efectivo complementario que totaliza US\$171.00 para completar el monto de los activos transferidos al Fondo. La transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización y entrega de fondos en efectivo fue realizada el 05 de febrero de 2021, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

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

b) Títulos valores emitidos para el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US\$60,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2021, el 28 de enero de 2021, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

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 Montreal Uno, que puede abreviarse “FTIRTMONT1”.
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación de los Originadores: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.
- 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 FTIRTMONT1: 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 Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.
- 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 FTIRTMONT1.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US\$60,000,000.00.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

- 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, 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.
- Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.

Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes 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 de los Inmuebles descritos previamente.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

- Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval, S.A. de C.V. 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, S.A. de C.V.

- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha colocado un monto de US\$54,540,000.00, de la emisión de Valores de Titularización Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$54,153,150.00.
- Fecha de negociación: 05 de febrero de 2021.
- Fecha de liquidación: 05 de febrero de 2021.
- Precio base: 100.00%.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 05 de febrero de 2120.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

- La serie A, dentro de la cual se estructuró la colocación que los originadores adquirieron, correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones de acuerdo al detalle siguiente:

| Activos transferidos al FTIRTMONT1 | Valor activos transferidos | Pago con títulos a los Originadores | Cantidad de títulos | Pago en efectivo a los Originadores |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Terrenos | US\$ 26,420,643.00 | US\$ 26,420,530.00 | 2,642,053 | US\$ 113.00 |
| Construcciones | 27,732,678.00 | 27,732,620.00 | 2,773,262 | 58.00 |
| Total | US\$ 54,153,321.00 | US\$ 54,153,150.00 | 5,415,315 | US\$ 171.00 |

Serie B:

- Monto de la serie: US\$386,850.00.
- Fecha de negociación: 05 de febrero de 2021.
- Fecha de liquidación: 05 de febrero de 2021.
- Precio base: 100.00%.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 05 de febrero de 2120.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (9) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización presenta las siguientes revelaciones en lo referente a bienes inmuebles terminados:

- a) El Fondo de Titularización no vendió ni reclasificó bienes inmuebles terminados.
- b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta inmuebles terminados disponibles para su desapropiación.
- c) El Fondo de Titularización no presenta bienes inmuebles vendidos, por lo que no posee hechos ni circunstancias de venta a revelar.
- d) El Fondo de Titularización no generó ganancia o pérdidas por bienes inmuebles desapropiados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta inmuebles terminados en arrendamiento o disponibles para su arrendamiento, dado que dicho Fondo fue integrado con bienes inmuebles existentes tal como se detalla en la nota (8) de los Estados Financieros.

Nota (10) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta gastos pagados por anticipado.

Nota (11) Gastos de colocación

Los gastos de colocación son todos aquellos gastos en que incurre el Fondo de Titularización para realizar la emisión de valores de titularización.

Dentro de los gastos de colocación se incluyen: gastos por derechos de registro de la emisión en el registro público bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, gastos por inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, comisiones por colocación de la emisión en mercado primario, comisión por comercialización de los valores, comisión por transferencias de los valores, servicios de clasificación de riesgo inicial, entre otros.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Los gastos de colocación de los valores de titularización títulos de participación del Fondo FTIRTMONT1 por monto inicial de US\$302,088.90, fueron activados en la cuenta de activo no corriente denominada gastos de colocación y están siendo amortizados en un período de 120 meses de acuerdo a lo establecido por la administración del Fondo. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de amortizar de los gastos de colocación asciende a US\$244,599.40 (US\$274,791.73 saldo al 31 de diciembre de 2021).

La amortización de los gastos de colocación de títulos de participación se registra mensualmente en la cuenta de gastos denominada amortización en gastos de colocación de valores. Al 31 de diciembre de 2022, se amortizaron gastos de colocación por monto de US\$30,192.33 (US\$27,297.17 amortización al 31 de diciembre de 2021).

Nota (12) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta documentos por pagar.

Nota (13) Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por garantías, por valor de US\$120,450.72 (US\$117,701.76 al 31 de diciembre de 2021), correspondientes a depósitos en garantía recibidos a largo plazo, por arrendamientos de los inmuebles del Fondo Montreal Uno.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (14) Estimaciones

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

| | | <u>2022</u> | | <u>2021</u> |
|-----------------------------------|------|--------------------|------|--------------------|
| Comisiones por pagar | | US\$ 480.00 | | US\$ 480.00 |
| Custodia de documentos CEDEVAL | US\$ | <u>480.00</u> | US\$ | <u>480.00</u> |
| Total provisiones | | <u>US\$ 480.00</u> | | <u>US\$ 480.00</u> |

Nota (15) Impuestos diferidos e impuestos por pagar

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización presenta obligaciones tributarias de impuesto por pagar por US\$576,166.46 y US\$539,997.30, respectivamente, correspondientes a IVA generado por operaciones de arrendamiento de los inmuebles.

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.

Nota (16) Detalle de Activo Titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (17) Clasificación de Riesgo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de riesgo vigente de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación VTRTMONT1 emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno es "Nivel 1" con perspectiva estable otorgada por SCRiesgo, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

La clasificación de riesgo “Nivel 1” corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva estable, indica que se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

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

Nota (18) Financiamiento por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no presenta obligaciones por préstamo bancario adquirido ni créditos a favor no utilizados.

Nota (19) Patrimonio

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 5,454,000 títulos con valor nominal de US\$10.00, totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US\$54,540,000.00, según detalle siguiente:

| N° | Originador | Cantidad de Títulos | Valor de Títulos |
|----|--------------|---------------------|--------------------|
| 1 | Originador 1 | 3,195,974 | US\$ 31,959,740.00 |
| 2 | Originador 2 | 1,817,088 | 18,170,880.00 |
| 3 | Originador 3 | 440,938 | 4,409,380.00 |
| | Total | 5,454,000 | US\$ 54,540,000.00 |

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

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

Nota (20) 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 periodo determinado.

Los dividendos corresponden al monto distribuable determinado, del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de ejercicios anteriores generados por el Fondo de Titularización entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o 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 2022, el Fondo de Titularización ha generado excedentes del período por valor de US\$8,499,858.61 de los cuales US\$4,034,051.00 corresponden a ganancias no realizadas por ajustes de valorización de los inmuebles del Fondo, las cuales no son distribuibiles a los tenedores de valores. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Titularización genero excedentes del período por US\$4,195,050.75.

Nota (21) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han realizado cambios contables.

Nota (22) 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:

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

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

- 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

- Riesgo de precio

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

Nota (23) 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgo sistémico

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

Riesgo de siniestros

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

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

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de que el Fondo de Titularización enfrente problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados.

Este riesgo se gestiona mediante la diversificación en las fuentes de financiamiento de los proyectos como la preventa, el aporte que realiza el originador y el endeudamiento.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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

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

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

Se refiere al riesgo de que los costos proyectados para el desarrollo del proyecto se incrementen fuera de las holguras estimadas, dicho riesgo se minimiza mediante la suscripción de un contrato de construcción con costos cerrados que incluye el otorgamiento de una fianza por parte del constructor y mediante la inclusión en el contrato de Titularización de la obligación del Originador de realizar aportes adicionales de ser necesarios, y en caso que este no los realice, se tiene un margen respecto al monto de la emisión autorizado para cubrir estos costos.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de las preventas y de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de 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.

Nota (24) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Cargos por comisiones | US\$ | 227,818.84 | 377,218.27 |
| Reintegro por compra de bienes y servicios | | <u>2.60</u> | <u>23,514.75</u> |
| Total de transacciones | US\$ | <u><u>227,821.44</u></u> | <u><u>400,733.02</u></u> |

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

Respecto a las transacciones con los originadores Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A., relacionadas con las participaciones en el FTIRTMONT1 en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en la nota (19).

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (25) Otros gastos

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

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|------|--------------|-----------------|
| Publicaciones | US\$ | - | 2,177.88 |
| Legalización libros contables y administrativos | | 57.50 | 128.25 |
| | US\$ | <u>57.50</u> | <u>2,306.13</u> |

Nota (26) Contingencias

Según nota de fecha 18 de enero de 2023, recibida de los abogados del Fondo, se informa de un proceso declarativo de nulidad parcial, iniciado ante el Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, Juez 3, en contra del FTIRTMONT1 y de otros, bajo la referencia: 08653-19-CVPC-1CM3 PC-44-19-2. El objeto del proceso declarativo común de nulidad es el inmueble propiedad del FTIRTMONT1 con matrícula 30162090-00000, y la pretensión del demandante, es que se declare parcialmente la nulidad de la inscripción de dicho inmueble. Actualmente, se está analizando la impugnación de la resolución de la Cámara Primera de lo Civil de revocar la resolución de la jueza de declarar la nulidad de la medida cautelar y se está a la espera de la audiencia preparatoria ante la jueza para solicitar la improponibilidad de la demanda, además de exponer demás argumentos de defensa por parte del FTIRTMONT1 y de ofrecer los medios probatorios que lo sustentan. La probabilidad que el FTIRTMONT1 pierda este litigio es del 15%.

Nota (27) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (28) Sanciones

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (29) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de ingresos por arrendamientos de inmuebles asciende a US\$4,774,769.43 y US\$4,448,079.86, respectivamente, y se compone de la siguiente manera:

| N° | Ubicación | Código Inmueble | | Ingresos 2022 | Ingresos 2021 |
|----|--------------|-----------------|-------------|---------------------|---------------------|
| 1 | San Miguel | S-01 y S-02 | US\$ | 360,949.08 | 344,154.86 |
| 2 | Santa Ana | S-03 | | 316,990.63 | 302,214.64 |
| 3 | San Salvador | S-04 | | 758,504.30 | 723,314.99 |
| 4 | San Salvador | S-05 | | 165,445.54 | 157,688.62 |
| 5 | La Libertad | S-06 | | 440,881.54 | 420,544.19 |
| 6 | Sonsonate | S-07 | | 253,504.85 | 241,694.67 |
| 7 | San Salvador | S-08 | | 57,373.35 | 54,675.79 |
| 8 | San Salvador | S-09 | | 165,497.55 | 157,734.38 |
| 9 | San Salvador | S-10 | | 177,070.09 | 168,849.20 |
| 10 | San Salvador | S-11 | | 279,686.71 | 266,595.57 |
| 11 | La Libertad | S-12 | | 217,363.14 | 207,098.15 |
| 12 | San Salvador | S-13 | | 98,122.65 | 93,512.88 |
| 13 | San Salvador | S-14 | | 946,457.90 | 902,672.36 |
| 14 | La Libertad | S-15 | | 426,922.10 | 407,329.56 |
| 15 | San Miguel | S-16 | | 110,000.00 | - |
| | | Total | US\$ | 4,774,769.43 | 4,448,079.86 |

Nota (30) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones que le generen ganancias o pérdidas por bienes inmuebles existentes o desappropriación de los mismos.

La normativa establece, que una vez los bienes inmuebles se integren al Fondo, deben valuarse al menos una vez cada 12 meses, tomando en consideración la fecha en que fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre de 2022, se realizó valúo de bienes inmuebles del cuál se obtuvieron ganancias por un monto de US\$4,488,966.00 y pérdidas por valor de US\$454,915.00. Al 31 de diciembre de 2021, no se realizó valuación de los bienes inmuebles que integran el Fondo de titularización FTIRTMONT1. (Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (31) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2022, los principales contratos vigentes suscritos para el proceso de titularización y servicios contratados para el Fondo de Titularización 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 FTIRTMONT1 y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo. El contrato fue suscrito el 12 de enero de 2021. |
| 2. | 21 contratos de permuta suscritos por Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., La Salvadora, S.A. de C.V., MATCO, S.A. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTMONT1. | Por tiempo indefinido dado que dichos contratos representan el título irrevocable de traspaso de propiedad sobre los 40 inmuebles titularizados. Los contratos fueron suscritos el 14, 15 y 18 de enero de 2021. |
| 3. | Acuerdos de reconocimiento de obligación de pago suscrito por Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., La Salvadora, S.A. de C.V., MATCO, S.A. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTMONT1, mediante los cuales se reconoció, que las construcciones que se encuentren en los terrenos permutados son parte integral de cada inmueble. | Por tiempo indefinido dado que dichos acuerdos representan el título de propiedad sobre las construcciones que se encuentran en los terrenos permutados y que integran el FTIRTMONT1, dichos documentos fueron suscritos el 14 de enero de 2021. |
| 4. | Contrato de custodia en bóveda de documentos relacionados con proceso de titularización con Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. | Por tiempo indeterminado a partir del 03 de febrero de 2021. |
| 5. | Contrato de depósito de emisiones de valores de oferta pública con Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. | Por tiempo indeterminado a partir del 03 de febrero de 2021. |
| 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 20 de febrero de 2020. Dicho contrato fue prorrogado automáticamente. |
| 7. | Servicios de Auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A. | Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al FTIRTMONT1 para el ejercicio impositivo 2022. |
| 8. | Contrato de Comisión para la Gestión de Proyectos suscrito entre ALMA, S.A. de C.V., y el FTIRTMONT UNO suscrito en fecha 11 de junio de 2021. | El plazo del Contrato inicia en la fecha de suscripción del contrato y está sujeto a la finalización de cada una de las actividades comisionadas a ALMA, S.A. de C.V. |

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (32) 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:

- 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 publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América.
- 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.
- La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedades 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
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

- 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 (33) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de tenencia de valores de titularización

La composición de la Tenencia de los Valores de Titularización al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

| Tenedor | Cantidad de valores | Monto |
|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | 3,195,974 | US\$ 31,959,740.00 |
| 2 | 1,817,088 | 18,170,880.00 |
| 3 | 440,938 | 4,409,380.00 |
| Totales | 5,454,000 | US\$ 54,540,000.00 |

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2022, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

b) Aprobación de 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. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones en Bitcoins.

c) Cambio de domicilio

Con la apertura de la Torre Millennium, las oficinas de Ricorp Titularizadora, S.A., Sociedad Administradora del FTIRTMONT1 se trasladaron al nivel 9 de dicho inmueble en diciembre del 2022.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Nota (34) 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la administración del Fondo ha venido observando y analizando los posibles efectos de las medidas sanitarias que aún se siguen implementando, 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, dado que los flujos futuros del Fondo dependen principalmente de la ocupación de las edificaciones.
- Identificación de los riesgos de operación y financieros que pudieran determinarse como resultado del comportamiento del arrendador de los inmuebles del Fondo, ante el contexto económico actual y el nivel de competitividad de otros negocios con características similares, que pudieran estar afectando la situación financiera y los resultados esperados por los inversionistas.
- Cambios en las estrategias de cumplimiento con los presupuestos de los ejercicios 2022 y 2021, 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Montreal Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

La 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 2022 y 2021, 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.