

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión Ordinaria N° 6072023 del 20 de abril de 2023.
Fecha de ratificación: 28 de abril de 2023.
Información financiera auditada a diciembre de 2022.

Contactos: María Fernanda Goitia
Marco Orantes Mancía

Analista financiero
Analista Sénior

mgoitia@scriesgo.com
morantes@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT UNO), con información financiera auditada a diciembre de 2022.

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

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

*La clasificación otorgada no varió respecto a la anterior.

Explicación de la clasificación otorgada¹:

Nivel 1: acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Perspectiva estable: se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

SLV: indicativo de país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

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

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- La estructura legal del Fondo y las características del activo le brindan respaldo a la emisión. La separación del activo de los riesgos del Originador aporta seguridad jurídica a la transacción.
- El patrimonio aislado del Originador preserva el capital, dándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.
- La ubicación estratégica de los inmuebles cedidos es considerada un factor clave, y reduce los efectos de un mercado competido para el modelo de negocios del inquilino.
- Fuerte presencia de marca y trayectoria comprobada del arrendatario (Originador) operando negocios de ferretería tipo almacén.
- Capacidad de expansión futura explicada por un inventario de terrenos potenciales para construcción.
- Ausencia de deuda con terceros, aunque podrá adquirir financiamiento según el Fondo lo estime conveniente y con previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.
- El riesgo por compromisos futuros de capital es bajo, debido a la escala de potenciales proyectos constructivos.

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

¹ El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

Retos

- Rentabilizar activos en balance (terrenos sin edificaciones adquiridos por el Fondo), con el objetivo que generen flujos de efectivo.
- El valor de las participaciones está supeditado a los rendimientos esperados del Fondo y valoraciones de los inmuebles.

Oportunidades

- Segmento poblacional de la clase media en crecimiento.
- Desarrollo y modernización en las áreas de influencia directa de las edificaciones administradas por el Fondo.

Amenazas

- Entorno operativo retador derivado del incremento del riesgo país, tendencia al alza de la inflación y desaceleración económica global.
- Desabastecimiento en la cadena de suministros debido a la crisis de contenedores.
- Elevado nivel de competitividad reflejo de otros negocios con características similares.
- Modificaciones en la normativa local pueden afectar el ambiente operativo y negocios.

3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en adelante (el Fondo o FTIRTMONT UNO) fue creado con el propósito específico de adquirir 40 inmuebles, de los cuales 33 están construidos y 7 serán para potenciales desarrollos. La infraestructura de los construidos es de propósito exclusivo y detalle para almacenes de ferretería que encajan en el modelo de negocios de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., que en adelante podrá denominarse: Vidrí, Originador, Inquilino o Arrendatario.

Para efectos de su conformación, el Fondo emitió valores de participación y obtuvo recursos para adquirir dichos activos y complementar liquidez para capital de trabajo. De los títulos de participación: 38,685 son en efectivo (USD386,850.00); y 5,415,315 por los inmuebles (USD54,153,150.00). Cabe señalar, que la estructura puede

adicionar nuevas series, sin perjuicio de los aportes adicionales y podrán colocarse con cargo al Fondo hasta completar el monto de la emisión (USD60,000,000.00) en los términos acordados en contrato de titularización.

De esta manera, generará rendimientos provenientes del alquiler de los inmuebles, con el fin de formar excedentes que serán distribuidos como dividendos a los tenedores de valores de titularización. El pago de dividendos estará respaldado por el patrimonio del Fondo.

Los Originadores (Vidrí, La Salvadora S.A. de C.V., MATCO S.A.); utilizaron el vehículo de la titularización con el propósito de volver más eficiente la estructura de financiamiento para generar desarrollos a futuros.

Los inmuebles se ubican en zonas estratégicas del país, áreas de negocios comerciales, buen acceso vehicular, alta demanda y la mayoría con potencial de plusvalía. Su aspecto diferenciador está determinado por el posicionamiento que históricamente Vidrí ha mantenido en el segmento de líneas ferreteras al detalle y de tipo almacén en relación con sus competidores, lo cual en nuestra opinión pondera en favor de los activos del Fondo.

Los inmuebles han sido evaluados por Peritos Valuadores inscritos en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Características de los valores de titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno	
Emisor y estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originadores:	Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta USD60,000,000.00
Valores:	Hasta por 6,000,000
Series	Serie A por USD54,153,150.00 Serie B por USD386,850.00
Plazo:	Noventa y nueve años.
Activos subyacentes:	Inmuebles para arrendamiento.
Valor de las anotaciones electrónicas:	Diez dólares de los Estados Unidos de América.
Pago:	Pagará dividendos al menos una vez al año.
Destino de los fondos:	Para capital de trabajo.
Fecha de colocación	Febrero de 2021.

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

4. CONTEXTO ECONÓMICO

4.1 Análisis de la plaza local

La actividad económica salvadoreña ha retornado a los niveles de crecimiento observados previos a la pandemia. En 2022, el PIB aumentó en 2.6% frente al 11.2% de 2021. El país experimenta una creciente inflación (diciembre 2022: 7.3%) derivado de las crisis globales como la afectación de las cadenas de suministros, el alza en los combustibles y el conflicto bélico en Europa. Para contrarrestar los efectos, el Gobierno ha implementado políticas de anti inflación, inversión en infraestructura y seguridad pública, con los cuales se espera mejorar el clima de negocios.

Durante 2022, la autoridad fiscal se centró en la búsqueda de recursos para el pago de los Eurobonos con vencimiento en enero de 2023, por USD800.0 millones. Para solventar los requerimientos de liquidez, el Gobierno realizó dos operaciones de recompra (incluyó los bonos a vencer en 2025). Ambas operaciones totalizaron USD195.9 millones; en enero de 2023, los USD604.1 millones restantes fueron pagados en tiempo y forma, con recursos recibidos de dos préstamos con organismo internacionales y de la recaudación corriente.

El objetivo intrínseco de dicha estrategia era mejorar el grado de inversión, reducir el riesgo país y mostrar mejores expectativas a los inversionistas. Esta acción redujo las necesidades de liquidez de forma momentánea, sin embargo, las condiciones fiscales actuales continuarán ejerciendo presiones sobre la deuda, principalmente; en las necesidades de corto plazo y la gestión pública. La calificadora internacional *Moody's Investor Service* ha reafirmado la calificación soberana del país en Caa3, aunque, modificó la perspectiva de *negativa* a *estable*. La agencia considera que aún se presentan altas necesidades de financiamiento, exacerbadas por el débil acceso a los mercados de capital internacionales, una posición fiscal aún vulnerable con altos costos de deuda, sin un marco fiscal y de financiamiento para el mediano plazo.

Una elevada inflación y el limitado espacio fiscal, podrían variar las proyecciones de crecimiento, debido a la desaceleración económica en curso; además, de la fragilidad que presenta la economía global ante un posible riesgo de recesión. En 2023, bajo estas condiciones, las proyecciones del FMI contemplan que la economía salvadoreña crecería en un 2.4%; para el Banco Mundial un 2.0% y 1.6% según la Cepal.

4.2 Producción nacional

Para el cierre 2022, la economía salvadoreña registró el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en 2.6%, impulsado por el aumento en la actividad en los sectores construcción, electricidad, servicios profesionales, transporte y almacenamiento. El resultado ha sido favorecido por la reducción en los índices de criminalidad incentivando la inversión, el consumo interno y las actividades turísticas; además del buen desempeño de las de las exportaciones (+10.2%), que consolidaron los resultados. Sin embargo, los niveles de crecimiento proyectados, serán impactados conforme al contexto internacional y las afectaciones económicas causadas por la inflación, el Banco Central de Reserva (BCR) proyecta una expansión económica entre el 2% y 3% para el 2023.

4.3 Finanzas públicas

A nivel fiscal, el panorama aún se contempla desafiante, debido a que el ritmo de recaudación ha disminuido. Los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 10.9% en 2022 (2021: +23.4%); el 81.6% de estos corresponden a los tributarios, los cuales se elevaron en 11.1%. Dicho comportamiento estuvo influenciado, por las medidas gubernamentales antinflacionarias, entre ellas, la suspensión de contribuciones especiales en el precio de la gasolina y de los aranceles de importación a productos de la canasta básica. Además, se han realizado importantes esfuerzos para reducir la evasión tributaria por medio del Plan Nacional Anti-Evasión, con el cual se han recaudado USD179.0 millones en casos procesados.

En relación con el gasto público, se muestra mayor eficiencia en el SPNF, el cual reportó una disminución del 0.02% (2021: +5.7%) totalizando USD8,423.1 millones, concentrado en un 89.8% en gasto corriente (+1.7%) y el 10.2% en gasto de capital. Históricamente, los egresos públicos están orientados a solventar las obligaciones inmediatas del Gobierno, esto limita los recursos para inversión y gestión del desarrollo, los cuales han disminuido en 24.4% en 2022.

La dinámica del gasto permitió la reducción del déficit fiscal. Se registró déficit primario del SPNF por USD541.9 millones y el déficit total con pensiones en USD860.3 millones (-46.4%). Bajo las proyecciones actuales representaría el 2.6% del PIB frente al 5.5% de 2021. De los desembolsos ejecutados, USD1,491.5 millones corresponden a intereses de deuda (el 18.9% de los ingresos), un aumento del 14.4%. Para cubrir el desbalance presupuestario y otras

obligaciones financieras, se requirió de financiamiento que superó los USD1,400.0 millones.

La deuda pública del SPFN sin pensiones totalizó USD18,033.2 millones, y reflejó un aumento del 3.3% (2021: +15.8%). La deuda representa el 55.5% del PIB, relación relativamente menor al reportando en 2021 de 59.3% del PIB; favorecido por la dinámica de un mayor denominador y menor variación de la misma. Según la clasificación de la deuda, el 61.6% corresponde a acreedores externos y el 38.4% a internos. Considerando las obligaciones previsionales, la deuda se eleva al 74.6% del PIB y totaliza USD24,235.4 millones (2021: 79.0% del PIB), lo que representa un aumento del 4.2% con respecto a 2021.

4.4 Comercio exterior

Durante el año 2022, las exportaciones registraron USD7,115.1 millones (+11.3%). Los sectores que lideraron el crecimiento de las ventas al exterior fueron las maquilas (+11.9%), la industria manufacturera (+9.6%) y el sector primario¹ (+34.7%). Por su parte, las importaciones totales sumaron USD17,108.0 millones (+17.0%); donde destacan los bienes intermedios (+25.2%) y de consumo (+16.1%). El déficit de la balanza comercial totalizó USD9,992.9 millones, como resultado del aumento en diversas mercancías, alto dinamismo de las importaciones, y alza de precios del petróleo y sus derivados.

4.5 Inversión extranjera directa (IED)

Al cierre de 2022, los flujos de IED acumulados totalizaron salidas por USD99.1 millones, a diferencia de los ingresos por USD314.5 millones observados en igual periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado al aumento en la salida de capitales en la industria manufacturera e información y comunicaciones. En contrapeso, se perciben importantes flujos en comercio por USD201.6 millones. México con USD152.3 millones, Estados Unidos con USD77.2 millones y Honduras con USD46.22 millones fueron los países con mayores aportes en la IED durante el periodo.

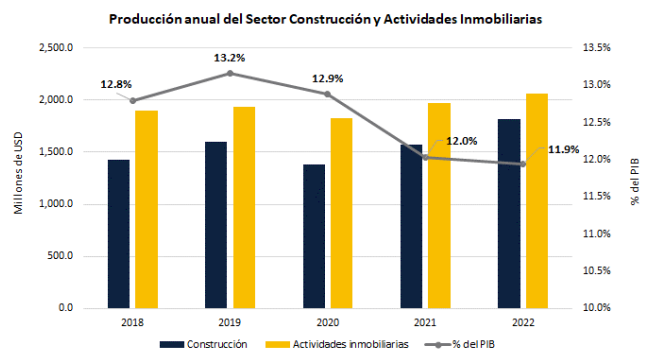
4.6 Remesas familiares

Las remesas familiares registraron ingresos por USD7,741.9 millones en 2022, que corresponde al 23.8% del PIB, y un aumento del 3.2% porcentaje relativamente menor al 26.6% registrado en 2021. Históricamente, las remesas constituyen una base importante para satisfacer la

demanda interna y potenciador del consumo. Del total de remesas, el 93.8% corresponde a envíos desde Estados Unidos, seguido de Canadá (0.9%), España (0.4%), Italia (0.3%) y Reino Unido (0.1%).

4.7 Sector inmobiliario y construcción

A diciembre de 2022, la actividad económica del sector inmobiliario y de construcción, de manera conjunta representaron el 11.9% del PIB (2021: 12.0%) y su producción creció en 0.2% y 8.3% respectivamente, en relación a 2021. Ambos sectores son de gran aporte a la economía nacional, explicado por la dinámica en la cadena de valor y sus vínculos directos con diferentes áreas productivas, entre ellas: comercio, industria, transporte, turismo y banca.



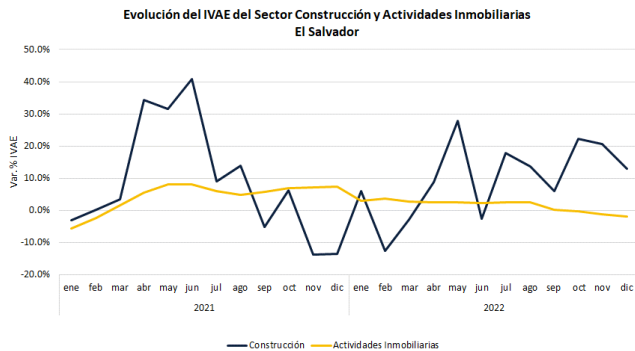
Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

El Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un crecimiento del 13.1% a diciembre de 2022, después de enfrentarse a una deceleración desde julio de 2021. El sector ha sido impactado por los altos niveles de inflación, bajo crecimiento económico y desabastecimientos de materias primas; además de una reducción de USD1.3 millones en los flujos de inversión extranjera directa durante el primer trimestre de 2022.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (Casalco) proyectó que la inversión pública y privada se acercaría a los USD1,600 millones para 2022. La gremial estima que el sector genera 25,000 empleos directos y 75,000 más de manera indirecta. Lo anterior, en consideración a los retos internos que afronta el sector por la inflación, en promedio los materiales aumentaron entre un 5% y 30% en el año; incluyendo otras limitaciones como el acceso a deuda de parte del Gobierno y los precios de combustibles.

¹ Compuesto por agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

El IVAE del sector inmobiliario mantuvo un comportamiento decreciente durante el año, reportando un decremento del 2.0% para diciembre de 2022. Actualmente, existe un número significativo de desarrollos inmobiliarios para vivienda, oficina y comercio impulsado por el aumento en el déficit habitacional hacia los segmentos y conceptos integrados, proyectos de infraestructura vial y conectividad. Pero el sector, también es impactado por la creciente inflación que limita la capacidad de inversión y eleva los costos de financiamiento.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

No obstante, el sector inmobiliario presentó importantes efectos asociados al retraso en la finalización de proyectos, producto de la escasez en la cadena de suministros, y poca oferta de crédito dirigida a ambas actividades. Los créditos para vivienda concentraron el 17.0% de la cartera crediticia de los bancos comerciales y, el 5.7% para construcción en 2022 ((2021: 18.3% y 4.9%, respectivamente). En términos de ambiente de mercado, continúa ponderando en contra la adopción del trabajo remoto, el cual reduce las necesidades de las empresas para adquirir espacio de oficina, condición que eleva los niveles de competitividad de plaza.

Los efectos macroeconómicos a escala global originados por la continuidad del conflicto en el este europeo, los altos precios del petróleo, en la tendencia creciente de los tipos de interés, seguirán afectando a mediano plazo el suministro del acero y otros materiales de construcción, cuyos precios han mostrado una tendencia alcista. Para 2023, el sector espera amplios niveles de inversión pública y privada que superen los USD1,800.0 millones, debido a la ejecución de múltiples proyectos en infraestructura vial, centros deportivos y educativos, áreas turísticas, centros comerciales, apartamentos residenciales e industriales.

En opinión de la agencia Clasificadora, el sector de la construcción e inmobiliario seguirá experimentando dificultades; en tal sentido, el ajuste de precios y márgenes

será necesario para nuevos proyectos. Desarrollar planes de contingencia, será clave para asegurar la operación de las obras en curso. Los proyectos en infraestructura pública continuarán como los de mayor aporte a la dinámica del sector para generar nuevos canales de inversión, y de empleo directo e indirecto.

5. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante la Titularizadora) recibió la autorización por parte de la SSF el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011.

Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

La Titularizadora tiene una amplia experiencia administrando fondos de titularización de flujos futuros y de activos inmobiliarios, de estos últimos figuran: i) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blô Uno; iii) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa iv), Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y recientemente en marzo 2023 con Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna. La Titularizadora cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

Ricorp Titularizadora cuenta con una estructura orgánica que en nuestra opinión está acorde a sus funciones y responsabilidades. La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad y delega en la Junta Directiva la administración, toma de decisiones y ejecución del plan estratégico. La Junta Directiva nombra al Director Ejecutivo, quien responde por el funcionamiento de sus diferentes gerencias. La Titularizadora cuenta con una oficialía de cumplimiento, unidad de riesgos y auditoría interna en estricto apego a la normativa local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la SSF, las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de Ricorp en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local.

Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento, gestión de riesgos y control interno periódico a través de sus políticas y manuales a áreas como:

- La administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos.
- El cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta.
- La verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría.
- La gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.
- Seguimiento a los fondos inmobiliarios con construcciones a través de un Comité de construcción donde participan miembros de la Junta Directiva, alta gerencia y un gestor de proyectos inmobiliarios.

El Comité de construcción toma de decisiones es estrictamente relacionada a los proyectos de infraestructura. Entre las funciones está: la revisión de los informes de obra, financiero, legal, de comercialización, así como el avance y detalle de los mismos. Además, analizar la parte técnica de la obra, así como la aprobación de órdenes de cambio.

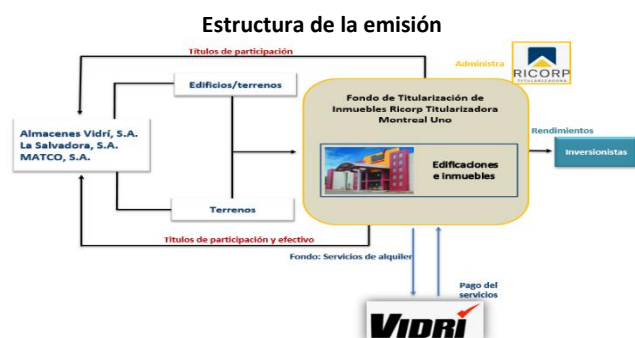
La Titularizadora cuenta con un plan estratégico dirigido al fortalecimiento integral, con el propósito de crear alternativas innovadoras de titularizaciones, consolidación de sus diferentes líneas de negocios y fortalecer alianzas estratégicas. El vínculo entre el Fondo en análisis, y la Sociedad Titularizadora que lo administra se reduce a la gestión y representación del Fondo, el cual de acuerdo a los documentos analizados está en apego a la normativa local. Los riesgos financieros y crediticios entre el Fondo y la Titularizadora son independientes y separados a través de patrimonios autónomos. No obstante, de generarse riesgos reputacionales de la Sociedad Titularizadora podría afectar el desempeño del Fondo.

Cabe señalar que los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo de Titularización y en los bienes de la Titularizadora, según lo contemplado en el artículo 25 de la Ley de Titularización de Activos.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

6.1 Proceso de titularización

Mediante contrato de permuta a título oneroso los Originadores transfirieron al Fondo los 40 inmuebles, con el objeto adquirir títulos de partición de los rendimientos generados por el alquiler de dichos inmuebles. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora emitió valores de titularización- títulos de participación- por USD54,540,000.0 a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

6.2 Componentes de la estructura

Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V., La Salvadora S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Estructurador y titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.

Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A, con cargo al Fondo.

Emisión: valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo.

Patrimonio del Fondo: títulos de participación con cargo al Fondo. Independiente de los originadores.

Cuenta discrecional: cuenta bancaria que fue abierta a nombre del Fondo en Banco Agrícola, S.A. Es administrada por la Titularizadora y su propósito exclusivo es percibir todos los flujos provenientes de las rentas de los inmuebles y otros ingresos del Fondo, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, y demás acreedores, según el orden establecido en la prelación de pagos definida en el contrato de titularización.

Cuenta restringida: la Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo, cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

Límite de endeudamiento: el Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, hasta un máximo de 100% el valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito.

6.3 Contrato de permuta

Objeto del contrato: La sociedad Lafise Valores de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa, que actúa en calidad de Representante de los Tenedores de Valores, realizó todas las gestiones necesarias ante los Originadores, para otorgar con posterioridad los contratos de permuta.

Dichos contratos se utilizaron para enajenar los activos (inmuebles) que integran el Fondo, realizándose a título oneroso con cargo al mismo por medio de la Titularizadora.

Títulos de participación. Una vez se obtuvo el asiento registral de la emisión se realizó la oferta pública de valores, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizó la transferencia entre cuentas de los valores de titularización – títulos de participación permutados.

El traspaso de estos valores de titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuó por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de la Central de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. (CEDEVAL).

6.4 Pago de dividendos

El pago de dividendos de los valores de titularización – títulos de participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, sirviéndose de la adquisición de los inmuebles que serán arrendados para la obtención de rendimientos.

6.5 Política de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación, de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de distribución: el Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año.

Fecha de corte: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil.

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.

6.6 Praelación de pagos

Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. Deuda tributaria.
2. Obligaciones a favor de tenedores de valores.
3. Otros saldos adeudados a terceros.
4. Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora.
5. Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

6.7 Procedimiento de redención anticipada

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 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, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL.

En caso de redención anticipada, el Fondo por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL con quince días de anticipación.

La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL.

Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional.

Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por CEDEVAL.

6.8 Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores de los Originadores, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los tenedores de valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos

les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

6.9 Procedimiento en caso de liquidación

Corresponderá a la Titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos.

6.10 Cumplimiento financiero

Política de liquidez. El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.10% por ciento del valor del activo neto.

Adquisición de deuda. El Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 100% del valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores.

7. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A finalizar diciembre de 2022, el Fondo (arrendante) mantenía 14 contratos de arrendamiento operativo para 33 inmuebles con Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. (arrendataria), los cuales presentan las siguientes características:

Plazo. 10 años contados a partir del 1 de febrero de 2021, dicho plazo podrá ser prorrogable automáticamente por un período igual adicional, siempre que ninguna de las partes comunique por escrito a la otra su voluntad de darlo por terminado, por lo menos con 60 días de anticipación a la fecha de expiración del plazo o de sus prórrogas, y siempre que no haya mora en el pago de los cánones.

Exclusión de opción de compra. Al momento de finalización del plazo forzoso del contrato de arrendamiento operativo o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria no tendrá opción de compra de los activos arrendados bajo ningún término o condiciones preestablecidas. Al momento de finalización del plazo original del contrato o alguna de sus

prórrogas, la propiedad de los activos permanecerá a favor del Arrendante.

Precio de los contratos y formas de pago. La arrendataria se obliga a pagar en 2021 un canon de USD4.5 millones más IVA, pagaderos mensualmente, en cuotas fijas, anticipadas y sucesivas. El canon anual incrementará en 1.0% anualmente durante los próximos 10 años. En caso de incumplimiento de pago en las fechas límites establecidas, la Arrendataria pagará adicionalmente en concepto de interés moratorio el monto equivalente al 5.0%, calculado mensualmente sobre los saldos adeudados.

Depósito en garantía. Almacenes Vidrí entregó, en el plazo de 4 meses (febrero a mayo de 2021) el depósito en garantía. Este podrá ser utilizado por el Fondo para las reparaciones que sean necesarias en el inmueble arrendado al momento de finalizar el plazo de los contratos o cualquiera de sus prórrogas, si las hubiera, por desperfectos causados por la Arrendataria; y no generará ningún tipo de interés a favor del Inquilino.

En caso Almacenes Vidrí devuelva el inmueble arrendado en el mismo estado que lo recibió, o si no hubiera ningún pago pendiente, ya sea por los servicios de agua, energía eléctrica y otros similares, la cantidad total entregada en concepto de depósito al Arrendante será devuelta a la Arrendataria a más tardar 30 días después de terminado el plazo del contrato o cualquiera de sus prórrogas, si las hubiere, o en su caso, el saldo respectivo después de efectuados los pagos o gastos indicados.

Garantía. La Arrendataria firmó pagarés por el valor del canon anual establecido en los contratos, cuya fecha de vencimiento será al finalizar el contrato de arrendamiento.

Causales de caducidad del plazo del contrato. El plazo del Contrato caducará, a discreción del Arrendante, y sin responsabilidad alguna para él, en los siguientes casos:

a) Por falta de pago o atraso de uno o más cánones consecutivos de arrendamiento por causas exclusivamente imputables a la Arrendataria, una vez hayan transcurrido quince días luego de la fecha de pago;

b) Por ocuparse los inmuebles arrendados para un objeto ilícito o distinto al señalado en los contratos sin autorización previa y expresa del Arrendante;

c) Si la empresa "Almacenes Vidrí" es clausurada o cerrada por cualquier autoridad por un período de más de sesenta días por causas no imputables al Arrendante; y

d) Por la existencia de causales sobrevinientes que, a juicio prudencial del Arrendante, pueda afectar negativamente la reputación o imagen de las Partes.

La mora o incumplimiento del contrato hará caducar el plazo en su totalidad, dando derecho al Arrendante a exigir la inmediata desocupación de los Inmuebles Arrendados sin necesidad de requerimiento para el pago, ni diligencia judicial ni administrativa alguna, por renunciar a ellas la Arrendataria.

El Arrendante notificará por escrito a la Arrendataria el incumplimiento y la consecuente terminación en base a la cláusula establecida en cada contrato, e indicará en la misma, la fecha en que deberá desocupar los Inmuebles Arrendados. Todo sin perjuicio del derecho del Arrendante de exigirle judicialmente lo que adeudara por cánones de arrendamiento, cuotas y demás servicios vencidos, así como la indemnización.

Obligaciones de la arrendataria. Almacenes Vidrí se compromete a:

a) Mantener, conservar y cuidar los inmuebles arrendados y a devolverlos en el mismo buen estado de limpieza, aseo y cuidado en el que lo recibe, así como a guardar la precaución y cuidado de los bienes accesorios y por adherencia que recibe con los contratos de arrendamiento, comprometiéndose en caso de pérdida o deterioro a reemplazar tales bienes por otros de igual o superior calidad. También es obligación de la Arrendataria informar de los deterioros sufridos o cualquier hecho susceptible de disminuir el valor de los inmuebles arrendados o perturbar su posesión o dominio. Para dar cumplimiento a estas obligaciones, la Arrendataria deberá realizar inversiones anuales en bienes de capital por un monto mínimo de 1.0% de los cánones de arrendamiento de un año.

b) No subarrendar los bienes arrendados en todo ni en parte sin previa autorización por escrito del Arrendante;

c) Realizar las reparaciones locativas de los inmuebles arrendados, tales como reparar válvulas, grifos e inodoros, entre otros. Las reparaciones locativas serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria;

d) Realizar las reparaciones necesarias en la infraestructura, los equipos y mobiliario, con el fin de garantizar su operatividad. Estas reparaciones serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria;

e) Realizar un mantenimiento constante de los equipos y de las instalaciones, con el fin de garantizar su buen estado y

funcionamiento, así como también realizar las reparaciones que considere necesarias para que los bienes arrendados se encuentren siempre en buen estado. Dichas obligaciones serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria.

f) No hacer modificaciones o adecuaciones en los inmuebles arrendados, sin el consentimiento previo y expreso del Arrendante; toda mejora efectuada se entenderá como parte de las construcciones e instalaciones del inmueble arrendado del propietario al finalizar los contratos;

g) Cumplir con las leyes, decretos o reglamentos de las autoridades y no ocupar o permitir que se ocupen los inmuebles arrendados para usos fuera de la ley o el establecido en los contratos de arrendamiento;

h) Pagar los servicios de agua y energía eléctrica, servicio telefónico, aseo, limpieza, vigilancia y cualquier otro gasto por servicios solicitados directamente por la Arrendataria, incluyendo el pago de los impuestos por el desarrollo de su negocio, las tasas municipales por servicios o cualquier otra contribución fiscal que corresponda a los inmuebles arrendados, así como también el pago de las pólizas de seguro contratadas sobre todos los activos que sean de su propiedad e incorporen en los inmuebles arrendados y los costos por las renovaciones de póliza respectivas;

i) A realizar a su costa las reparaciones por cualquier desperfecto, resultante del uso normal con el cuidado y diligencia debidos, o aquellas requeridas por el mal uso o el uso negligente, o que se deba a la culpa o el descuido de sus empleados o personas que de ella dependan.

j) Poner en conocimiento del Arrendante de cualquier demanda, juicio o acto judicial que tienda a poner a la Arrendataria en estado de quiebra o situación financiera que afecte su marcha normal de la empresa. Dicho aviso deberá efectuarse por escrito dentro de los 10 días que tenga conocimiento. Durante la vigencia de los contratos de arrendamiento, Almacenes Vidrí responderá, liberará e indemnizará al Fondo por demandas o juicios seguidos contra ella por daño a personas o bienes que se causen en los inmuebles arrendados.

k) Tramitar los permisos necesarios para su operatividad y cualquier otro permiso respectivo por anuncios publicitarios, tales como rótulos, vallas y otros de similar naturaleza correspondientes en la municipalidad en la que se encuentre operando en el contexto del presente arrendamiento. En caso de requerir instalar nuevos rótulos, vallas u otros, el Arrendatario deberá solicitar previa autorización a la Arrendante.

A partir de julio 2022, el Fondo efectuó ajustes a los contratos, principalmente en la cláusula del canon de arrendamiento. Lo anterior, para incorporar los cambios al alza de los efectos de la inflación.

8. ORIGINADORES

8.1 Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.

Vidrí es una empresa familiar fundada en 1917. Cuenta con una trayectoria empresarial comprobada y destaca en el mercado salvadoreño. Inicialmente su nombre comercial era Vidrí Hermanos, luego fue conocida por Vidrí Panadés y Compañía, y desde noviembre de 1971 como Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. quien es la principal operación del Grupo de empresas. Las operaciones del Grupo, se han expandido a países de la región. En 2001, incursionó con la marca comercial Novex en Guatemala donde opera con cinco sucursales y una en etapa de construcción, recientemente inició en Costa Rica con una sucursal, y donde tiene potencial significativo de expansión.

SCRiesgo efectuó un análisis de las tres sociedades cedentes con especial atención en Vidrí, quien ejerce el predominio en la participación de ingresos de los Originadores y será el único inquilino del Fondo. Al ser Originador y Arrendatario, nos brinda la expectativa que su interés por conservar el uso de los inmuebles es alto, teniendo fuertes intenciones de que la gestión del Fondo sea exitosa.

El modelo de negocios está conformado por dos grandes líneas: i) *home-centers*, considerada la más rentable y ii) ferretería. Esto brinda un aspecto diferenciador frente a sus pares. La segmentación de sus mercados objetivos es de acuerdo a la demanda de cada sucursal. No se identifican ciclos estacionales, favorecido por la base diversificada de productos y la poca concentración en el segmento de construcción. De acuerdo, con los ejecutivos la participación de mercado promedia en un 30%.

Vidrí cuenta con una base diversificada de productos, clasificada en 22 departamentos: eléctrico, iluminación y ventilación, audio video y redes, fontanería, baños, pintura, cerrajería, ferretería, materiales de construcción, tornillería, herramientas eléctricas, herramientas manuales, electrodomésticos, hogar, outdoors, limpieza, bombas y calentadores, industrial, refrigeración, automotriz, jardinería, maquinaria para jardín.

Actualmente, cuenta con 16 sucursales ubicadas en la zona Metropolitana de San Salvador, zona Paracentral y Occidental del país. La crisis por COVID-19, postergó las

decisiones de expansión a través de dos nuevas sucursales. Vidrí proyecta reanudar dichos planes con el funcionamiento del Fondo en 2021.

La ubicación estratégica de los inmuebles ha permitido a Vidrí flujos operativos estables durante su trayectoria. El Originador importa directamente del fabricante, condición que le permite flexibilidad en precios. La estrategia de nuevos productos está alineada a la innovación y tendencia de los mercados desarrollados.

En los últimos años, el crecimiento se observa ordenado y ha estado acompañado de inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en sus puestos direccionales. La particularidad de no incorporar obligaciones financieras significativas en su balance y tener la característica inusual de trabajar con capital propio, es favorecida por un modelo de negocios que incorpora altos volúmenes de ventas al contado (65%-70% del total de ventas); al tiempo que muestran criterios conservadores en su filosofía de inversión.

Un bajo desempeño de la actividad económica doméstica pondera como factor de riesgo para el modelo de negocios de Vidrí. La estrecha relación entre el ciclo económico y la sensibilidad de sus principales clientes, podría afectar la capacidad de poder adquisitivo de sus diferentes mercados meta. La crisis del COVID-19, impuso retos significativos durante el periodo de cuarentena, sin embargo, la empresa sorteo parte de la crisis con la implementación de ventas en línea.

La controladora en última instancia de los tres Originadores es Vidrí Ladouceur, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador, con el 99.9%. Los miembros de Junta Directiva tienen una alta experiencia empresarial en el segmento que operan. Lo anterior, ha permitido enfrentar con éxito los desafíos preponderantes del entorno económico, político y social.

Junta Directiva

Nombre	Cargo
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur	Director Presidente
Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano	Director Vicepresidente
Ricardo David Vidrí Ladouceur	Director Suplente
Miguel Orlando Maestre Artiñano	Director Suplente

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

8.2 La Salvadora, S.A. de C.V.

La Salvadora es una sociedad constituida el 31 de agosto de 1970, y figura como propietaria del 78% de los inmuebles (terrenos), cedidos al Fondo. Cabe señalar, que del 100% de

los inmuebles propiedad de La Salvadora que integraran el Fondo, el 87% tienen edificaciones que pertenecen a Vidrí.

8.3 MATCO, S.A. de C.V.

MATCO fue constituida el 25 de enero de 1979, es una sociedad históricamente dedicada a la fabricación de toda clase de herramientas manuales y distribuidas exclusivamente por Vidrí. De los Originadores, es el de menor participación en términos de inmuebles cedidos debido al aporte de un solo inmueble.

9. ANALISIS DEL FONDO

El Fondo está expuesto a riesgos por pérdida de valor en inmuebles, aunque su diversidad geográfica es considerada un factor mitigante. El deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda, cambio regulatorios y tensiones en el sector inmobiliario son variables sensibles en el desempeño del Fondo.

Una vez el Fondo inicie obras de construcción podría estar expuesto a riesgo no controlados. Cambios inesperados al alza en los costos estimados, suponen riesgos de liquidez si la operatividad en ese momento muestra escenarios de flujos operativos debilitados. Las construcciones futuras estarán alineadas al negocio de su principal inquilino. Dichas edificaciones incorporan diseños flexibles y menos complejos que proyectos integrados y de tipo vertical. Con esto, los riesgos y gastos de comercialización de los inmuebles se ven significativamente reducidos.

Actualmente, los inmuebles con edificaciones están asegurados contra todo riesgo por un valor de USD29,774,858.0 millones con aseguradora ACSA. El resto de inmuebles no tienen cobertura debido a la ausencia de construcciones; condición que imposibilita asegurarlos. De acuerdo con los administradores del Fondo, una vez se inicien proyectos se efectuarán los procesos para asegurar dichos inmuebles.

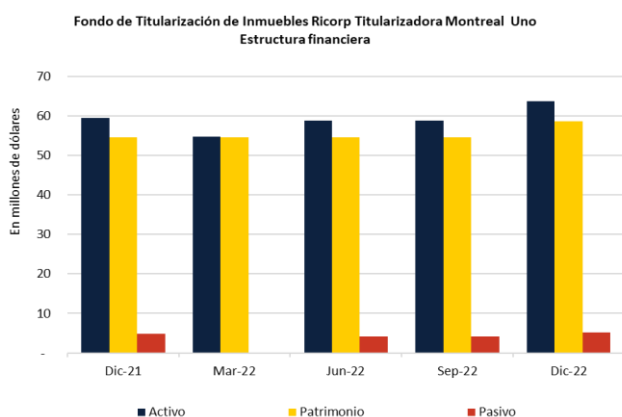
9.1 Análisis financiero

10.1.1 Estructura financiera

A diciembre de 2022, los activos del Fondo totalizaron en USD63.7 millones, y mostraron un crecimiento de 7.3%, asociado al incremento de los activos titularizados en 7.4%, producto de su reevaluación. El efectivo y equivalentes incrementó en 6.8% por el aumento de los cánones de arrendamiento.

Los activos titularizados representaron 99.1% del total del balance, dichos activos generan los flujos que proceden de los arrendamientos efectuados a Vidrí, el restante se concentró en efectivo, inversiones y otros activos.

Los pasivos totales registraron un saldo de USD5.1 millones, un incremento de 6.4%, producto del aumento del excedente del ejercicio, el cual totalizó USD4.5 millones (+USD309.6 miles). Las obligaciones del Fondo concentraron el 8.1% de la estructura del balance, y fueron los excedentes los que representaron mayor proporción (7.0%). El patrimonio acumuló USD58.5 millones, distribuido en un 93.1% en participaciones de los inversionistas y el restante en patrimonio restringido asociado a la ganancia por valoración de inmuebles.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10.1.2 Liquidez

A diciembre de 2022, las disponibilidades alcanzaron USD5.2 millones, reflejo del pago de los cánones de arrendamiento, los cuales fueron favorecidos por el incremento por ajustes inflacionarios en los contratos. La liquidez representó un 8.3% de la estructura de balance. La cobertura de liquidez de disponibilidades sobre pasivos totales fue de 1.0 veces, no mostró variaciones en relación con el registro del año anterior. Cabe señalar, que la mayor parte del flujo operativo es destinado al pago de dividendos hacia los Tenedores de Valores.

Debido a la inexistente deuda financiera y la baja necesidad de inversión, el flujo operativo permanece estable. Ante escenarios de iliquidez, el Fondo cuenta con USD5.5 millones adicionales que podrían activarse a través de la colocación de más series en caso de que el Fondo lo requiera.

A pesar que, el Fondo opera en un contexto debilitado por la crisis pandémica, y un escenario de inflación creciente, los niveles de ingresos han permanecido estables. El desempeño del Fondo, está alineado con la dinámica de negocios de Vidrí; una baja en los ingresos de este, supone coberturas menores sobre sus gastos operativos. En este sentido, tensiones de liquidez estarían determinadas por una reducción en las rentas promedio de los inmuebles.

En condiciones extremas, la concentración de inquilino puede ejercer un poder negociador de ajustes a la baja en el monto de los contratos. Lo cual, sería observado como factor de riesgo para la liquidez del Fondo. De momento, este riesgo está contenido por la anuencia del inquilino a absorber ajustes en los precios al alza en los contratos producto de los efectos inflacionarios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno					
Indicadores de liquidez	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22 *
Disponibilidades/Activo	8.3%	0.5%	0.5%	0.5%	8.3%
Disponibilidades/Pasivo*	1.0	1.9	0.1	0.1	1.0

* En base a excedente -excluye ganancia y pérdida por valoración -

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10.1.3 Endeudamiento

Actualmente, el Fondo se financia exclusivamente de la emisión de valores de participación, por lo que la ausencia de deuda financiera permite niveles de apalancamiento muy bajos, de acuerdo con las proyecciones no se prevé una exposición diferente durante los primeros 10 años.

Cabe señalar, que previo acuerdo de Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores, el Fondo podrá adquirir financiamiento posterior a la primera colocación de la emisión. Este podrá ser utilizado para atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo, futuras ampliaciones, mejoras, procesos constructivos y cualquier otro destino que la Titularizadora estime conveniente.

El indicador de deuda sobre patrimonio se mantuvo estable en 8.8% (diciembre 2021: 8.9%), resultado del incremento de los pasivos y el patrimonio en 6.4% y 7.4% respectivamente. El incremento en las obligaciones estuvo determinado por el excedente del ejercicio, el cual se dinamizó en 6.4%, producto del ajuste al canon por para absorber las presiones inflacionarias realizado en agosto de 2022. Por su parte, el patrimonio aumentó favorecido por la ganancia por valorización de inmuebles, la cual; se traduce en patrimonio restringido para el fondo, considerando que son ganancias no distribuibles para los tenedores de valores.

El índice de deuda sobre activo se mantuvo estable en 1.1 veces explicado por el aumento de los activos vinculado a la revalorización de inmuebles. Por su parte el indicador de pasivo a EBIT, se mantuvo en 1.2 veces considerando que los excedentes del Fondo al cierre de 2022, no consideran las ganancias de valoración de inmuebles.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno					
Indicadores de apalancamiento	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22 *
Deuda/Patrimonio*	8.9%	0.2%	7.7%	7.7%	8.8%
Activo/Patrimonio	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1
Pasivo/EBIT*	1.2	4.4	0.5	0.8	1.2

* En base a excedente -excluye ganancia y pérdida por valoración -

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10.1.4 Rentabilidad

Lo ingresos de operaciones por arrendamiento de inmuebles acumularon USD4.7 millones a diciembre de 2022. El flujo de ingresos de los cánones mensuales es estacional, considerando que en los meses de diciembre se percibe cerca del 93.0% del alquiler anual establecido. Debido a la exclusividad de las edificaciones orientadas al modelo de negocios consolidado de Vidrí, y lo estratégico que resultan los inmuebles, concluimos que este es un factor mitigador del riesgo por concentración de ingresos e inquilino.

En el segundo semestre de 2022, realizaron valuación de inmuebles, y el Fondo presentó ingresos por revalorización de USD4.5 millones. Por su parte, los gastos operativos (incluyen estimaciones y amortizaciones) totalizaron USD763.8 miles, y experimentaron un crecimiento de USD513.1 miles, asociado principalmente a la pérdida por ajustes en la valoración de inmuebles por USD454.9 miles y al gasto incurrido de servicios de valuación de inmuebles.

Los gastos por administración y operación incrementaron en 24.7% (+USD55.2 miles), producto de la contratación de servicios de valuación y el incremento en comisiones por administración y custodia. Mientras que, el restante corresponde a la amortización de los gastos por la colocación de valores. Los excedentes del período reportaron un saldo de USD8.5 millones a diciembre de 2022, principalmente, por ganancias en ajustes de valoración, las cuales no son distribuibles a los tenedores de valores.

En julio de 2022, el Fondo firmó nuevos contratos como medida de ajuste al escenario de inflación. Se incrementaron las rentas tomando como referencia el comportamiento de la tasa de inflación. Este cambio inició

en agosto y tuvo una incidencia positiva en la rentabilidad del Fondo, estas se evalúan nuevamente en base a las tasas de inflación publicadas en febrero de cada año.

El indicador de rendimiento se mantuvo estable en 7.6% (diciembre 2021: 7.7%). Cabe señalar, que el excedente en el rendimiento no contempla las ganancias de valoración al ser ingresos no distribuibles, sin embargo, se trasladan a patrimonio restringido del Fondo. Por su parte, el margen neto se redujo a 91.8%, asociado al crecimiento de los gastos totales que incluyen la pérdida por valoración de inmuebles y servicios de valuación. El índice de gastos operativos sobre ingresos aumentó a 6.5%, producto del incremento de los gastos de valuación.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno					
Indicadores de rentabilidad	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22 *
Gastos operativos/Ingresos *	5.6%	91.5%	13.0%	14.4%	6.5%
Margen neto	94.3%	8.5%	87.0%	85.6%	91.8%
Rendimiento*	7.7%	7.9%	8.2%	8.2%	7.6%

* En base a excedente -excluye ganancia y pérdida por valoración -

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10. RIESGOS LEGALES

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión, de la venta y colocación de títulos.

De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito evaluador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

El contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que los inmuebles objeto de la presente transacción se encuentran libre de todo gravamen. El análisis realizado a los inmuebles determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor desde 2020. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el

mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.”

“La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos”.

11. ANEXO 1

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

En dólares de los Estados Unidos de América

	Dic-21	%	Mar-22	%	Jun-22	%	Sep-22	%	Dic-22	%
Ingresos										
Ingresos de operación y administración	4,448,080	100.0%	90,239	100.0%	181,460	3.9%	277,293	5.8%	4,774,769	51.5%
Otros ingresos	0	0.0%	0	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles	-	0.0%	-	0.0%	4,488,966	0.0%	4,488,966	94.2%	4,488,966	48.5%
Total ingresos	4,448,080	100.0%	90,239	100.0%	4,670,426	100.0%	4,766,259	100.0%	9,263,736	100.0%
Egresos										
Gastos de administración y operación:	223,426	5.0%	75,124	83.2%	139,516	3.0%	209,257	4.4%	278,712	3.0%
Gastos por estimaciones y amortizaciones	27,297	0.6%	7,445	8.2%	469,887	10.1%	477,497	10.0%	485,107	5.2%
Total gastos	250,723	5.6%	82,568	91.5%	609,403	13.0%	686,754	14.4%	763,819	8.2%
Otros gastos	2,306	0.1%	-	0.0%	46	0.0%	23	0.0%	58	0.0%
Excedente del periodo	4,195,051	94.3%	7,671	8.5%	4,060,977	87.0%	4,079,482	85.6%	8,499,859	91.8%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Balance General del Fondo

En dólares de los Estados Unidos de América

	Dic-21	%	Mar-22	%	Jun-22	%	Sep-22	%	Dic-22	%
Activo										
Bancos	4,923,579	8.3%	254,105	0.5%	278,858	0.5%	304,430	0.5%	5,260,664	8.3%
Impuestos	41,538	0.1%	304	0.0%	304	0.0%	654	0.0%	44,320	0.1%
Activo corriente	4,965,117	8.4%	254,409	0.5%	279,162	0.5%	305,084	0.5%	5,304,984	8.3%
Activos en titularización largo plazo	54,153,321	91.2%	54,153,321	99.0%	58,187,372	99.1%	58,187,372	99.1%	58,187,372	91.3%
Gastos de colocación	274,792	0.5%	267,347	0.5%	259,820	0.4%	252,210	0.4%	244,599	0.4%
Activo no corriente	54,428,113	91.6%	54,420,668	99.5%	58,447,192	99.5%	58,439,582	99.5%	58,431,971	91.7%
Activo total	59,393,230	100.0%	54,675,077	100.0%	58,726,354	100.0%	58,744,666	100.0%	63,736,956	100.0%
Pasivo										
Comisiones por pagar	480	0.0%	480	0.0%	480	0.0%	480	0.0%	480	0.0%
Honorarios profesionales por pagar	-	0.0%	3,897	0.0%	370	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Impuestos y retenciones por pagar	539,997	0.9%	3,953	0.0%	3,953	0.0%	4,253	0.0%	576,166	0.9%
Pasivo corriente	540,477	0.9%	8,330	0.0%	4,926	0.0%	4,733	0.0%	576,646	0.9%
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo	117,702	0.2%	119,076	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%
Pasivo no corriente	117,702	0.2%	119,076	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%
Excedente del ejercicio	4,195,051	7.1%	7,671	0.0%	4,060,977	6.9%	4,079,482	6.9%	4,465,808	7.0%
Pasivo Total	4,853,230	8.2%	135,077	0.2%	4,186,354	7.1%	4,204,666	7.2%	5,162,905	8.1%
Patrimonio										
Participaciones en fondos inmobiliarios	54,540,000	91.8%	54,540,000	99.8%	54,540,000	92.9%	54,540,000	92.8%	54,540,000	85.6%
Patrimonio restringido	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	4,034,051	6.3%
Patrimonio total	54,540,000	91.8%	54,540,000	99.8%	54,540,000	92.9%	54,540,000	92.8%	58,574,051	91.9%
Total pasivo y patrimonio	59,393,230	100.0%	54,675,077	100.0%	58,726,354	100.0%	58,744,666	100.0%	63,736,956	100.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.