



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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Balances Generales del Fondo	5
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo	6
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo	7
Notas a los Estados Financieros	8



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
Municipio La Libertad Sur
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., que incluyen el balance general del Fondo al 31 de diciembre de 2025, 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 2025, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva (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 informe.

Independencia

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

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 de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, 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. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Otra información

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria de labores del Fondo, e incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría correspondiente. Se espera que la memoria de labores del Fondo esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información que se comenta en los párrafos anteriores cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o con el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos la memoria de labores, si concluimos que contiene un error material, estamos obligados a comunicar la cuestión a los responsables del gobierno del Fondo.



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros del Fondo

La Administración del Fondo es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, 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 informe 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:

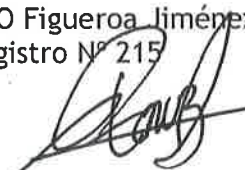
- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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 informe 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 de la Administración 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.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Pedro Alberto Cruz Aquino
Socio



Santa Tecla, 11 de febrero de 2026.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales del Fondo
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025	2024
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo (nota 4)	\$ 264.65	225.43
Bancos (nota 4)	142,720.17	366,353.62
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	459,225.71	572,997.52
Cartera de inversiones (nota 6)	800,000.00	533,336.00
Rendimientos por cobrar (nota 6)	453.70	120.95
Impuestos (nota 8)	2,159.83	1,529.94
Total del activo corriente	1,404,824.06	1,474,563.46
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo (nota 10)	127,345,072.17	126,791,741.90
Total del activo	\$ 128,749,896.23	128,266,305.36
Pasivo		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 14)	\$ 8,439,057.08	6,346,722.77
Comisiones por pagar (nota 16)	107,456.52	105,159.52
Cuentas por pagar (nota 16)	90,593.63	109,004.98
Otras cuentas por pagar (nota 16)	628,735.29	678,344.21
Impuestos y retenciones por pagar (nota 17)	67,439.93	57,988.43
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 19)	1,829,860.50	632,045.88
Total del pasivo corriente	11,163,142.95	7,929,265.79
Pasivo no corriente:		
Ingresos diferidos (nota 18)	119,312.75	271,279.36
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 19)	45,077,782.84	49,818,171.35
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo (nota 15)	304,142.08	269,597.52
Total del pasivo no corriente	45,501,237.67	50,359,048.23
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Reservas de excedentes anteriores	17,081,986.96	15,600,129.64
Excedentes del ejercicio (nota 21)	1,466,727.55	1,481,857.32
Total excedente acumulado del fondo de titularización	18,548,714.51	17,081,986.96
Total del pasivo	75,213,095.13	75,370,300.98
Patrimonio		
Participaciones		
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 20)	30,000,000.00	30,000,000.00
Patrimonio Restringido:		
Ganancias no realizadas (nota 21 y 28)	23,536,801.10	22,896,004.38
Total Patrimonio	53,536,801.10	52,896,004.38
Total del pasivo y patrimonio	\$ 128,749,896.23	128,266,305.36
Cuentas de orden y de control deudoras		
Valores y bienes entregados en garantía (nota 19)	\$ 64,110,983.10	68,464,058.77
Cuentas de orden y de control acreedoras		
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 19)	\$ 64,110,983.10	68,464,058.77

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo
Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos:		
Ingresos de operación y administración (nota 27 y 28)	\$ 8,909,945.23	10,410,953.87
Ingresos por inversiones	32,163.98	3,194.39
Otros Ingresos	28,263.10	6,915.36
Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles (nota 10 b)	<u>1,282,894.87</u>	<u>2,677,134.19</u>
Total ingresos	<u>10,253,267.18</u>	<u>13,098,197.81</u>
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia	400,320.00	400,320.00
Por clasificación de riesgo	15,000.00	15,000.00
Por auditoría externa y fiscal	5,505.48	5,194.66
Por servicios de valuación	3,220.50	6,441.00
Por seguros	261,612.10	251,865.66
Por honorarios profesionales	201,560.98	211,683.06
Por impuestos y contribuciones	61,869.67	48,595.27
Gastos por activos inmuebles titularizados	<u>2,288,595.07</u>	<u>2,019,705.94</u>
Total gastos de administración y operación	<u>3,237,683.80</u>	<u>2,958,805.59</u>
Gastos financieros:		
Gastos por obligaciones con instituciones bancarias o de crédito (nota 19)	<u>3,797,052.05</u>	<u>4,476,515.44</u>
Total gastos financieros	<u>3,797,052.05</u>	<u>4,476,515.44</u>
Otros gastos:		
Otros gastos (nota 26)	2,568.59	10,283.32
Costos de activos titularizados:		
Costos de activos titularizados (nota 28)	<u>466,340.32</u>	<u>1,493,601.95</u>
Total gastos y costos	<u>7,503,644.76</u>	<u>8,939,206.30</u>
Excedente del ejercicio	\$ <u><u>2,749,622.42</u></u>	<u><u>4,158,991.51</u></u>

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

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

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	\$ 1,466,727.55	1,481,857.32
Ganancias no realizadas netas por ajuste de valorización de bienes inmuebles	<u>1,282,894.87</u>	<u>2,677,134.19</u>
Excedente del ejercicio ajustado	2,749,622.42	4,158,991.51
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Variación en cuentas de activos:		
Cuentas por cobrar	113,771.81	(249,198.73)
Rendimientos por cobrar	(332.75)	(120.95)
Impuestos	(629.89)	670.80
Gastos pagados por anticipado	-	37,565.13
Activos en titularización	87,466.45	1,454,068.35
Ajustes por valorización	<u>(640,796.72)</u>	<u>(411,230.80)</u>
Variación en cuentas de pasivos:		
Documentos por pagar	2,092,334.31	2,214,384.51
Comisiones por pagar	2,297.00	46,063.29
Cuentas por pagar	(18,411.35)	(245,781.42)
Otras cuentas por pagar	(49,608.92)	391,353.39
Impuestos y retenciones por pagar	9,451.50	19,497.67
obligaciones financieras de corto plazo por intereses	(2,185.38)	(63,012.07)
Ingresos diferidos	<u>(151,966.61)</u>	<u>(392,888.31)</u>
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo	<u>34,544.56</u>	<u>41,424.25</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>4,225,556.43</u>	<u>7,001,786.62</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Aumento en cartera de inversión	<u>(266,664.00)</u>	<u>(533,336.00)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(266,664.00)	(533,336.00)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Disminución en obligaciones financieras por capital	(3,540,388.51)	(3,930,403.95)
Disminución en ganancias no realizadas (nota 10 b)	<u>(642,098.15)</u>	<u>(2,265,903.39)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(4,182,486.66)</u>	<u>(6,196,307.34)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalente de efectivo	(223,594.23)	272,143.28
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	<u>366,579.05</u>	<u>94,435.77</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del ejercicio (nota 4)	\$ <u>142,984.82</u>	<u>366,579.05</u>

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 20 de abril de 2018, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta \$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018 de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018. Resolución del Comité de Emisiones EM-08/2018, de fecha 28 de mayo de 2018, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por monto de \$10,000,000.00, haciendo un total de \$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Objeto del Fondo de Titularización

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

Actividades principales del Fondo de Titularización

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

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

Principales eventos históricos

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Durante los años 2018 y 2022 se llevó a cabo el proceso de construcción del Proyecto Millennium Plaza, finalizando la construcción y procediendo con la obtención de permisos de habitar de los niveles que conforman dicho proyecto en el último semestre de 2022, iniciando con la operación del inmueble en octubre 2022 y realizando la venta de 9 niveles y de locales que forma parte de otros niveles de la torre corporativa al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizaron ventas de locales de un nivel de la torre corporativa.

Detalle del desempeño del fondo de titularización

El contratista ha finalizado la obra civil, el avance físico por componentes con todas las especialidades que incluyen acabados y equipamiento supera el 99%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presenta una tendencia creciente para alcanzar niveles óptimos de ocupación del inmueble, dado el comportamiento positivo en el aumento de los niveles de ocupación de los locales, pese a factores competitivos en el sector de oficinas, y en entorno operativo débil en el sector inmobiliario dirigidos a espacios de oficina.

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

De la Sociedad Titularizadora

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

Nota (2) Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del

Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto Millennium Plaza. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (3) Criterios contables utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente que fue emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y ahora denominado NCF-06 que fue aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. 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 2025 y 2024, 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 de las transacciones.

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

El Fondo registra sus operaciones y muestra las cifras en los estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal, según lo establece la Ley de Integración Monetaria, aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2001. Los libros del Fondo se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo “\$” en los estados financieros adjuntos.

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.

3.6 Instrumentos financieros

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

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

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

3.7 Efectivo y equivalentes

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

3.8 Activo titularizado

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Estimaciones

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

3.10 Otros activos corrientes

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

3.11 Impuesto sobre la renta

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

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen, es decir cuando obtengan excedentes de otros Fondos de Titularización. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 por la venta o depósitos de alquiler del inmueble se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registraran como ingreso cuando se formalice la escritura pública de compraventa y se realice la entrega de los locales o niveles a los compradores, se facture el primer arrendamiento y cuota de administración a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por alquiler.

3.14 Flujos de efectivo

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

3.15 Ingresos de operación

- Ingresos de administración y operación: comprende principalmente los ingresos por activos titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización por la venta o alquiler del inmueble (proyecto Millennium Plaza) una vez que dicho inmueble sea terminado y puesto en marcha y esté operando de acuerdo a su capacidad. También comprende los ingresos generados por los bienes inmuebles terminados por cuotas de administración y mantenimiento (CAM) y otros ingresos relacionados con el activo titularizado. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Los ingresos generados por la venta de los pisos o locales del Proyecto Millennium Plaza serán reconocidos en el momento en que se formalice la escritura de compraventa. También se reconocerá como ingresos los anticipos o abonos o depósitos por compra del inmueble recibidos con anterioridad de los clientes, dando de baja la cuenta de pasivo denominada ingresos diferidos.

Los arrendamientos, costos de mantenimiento y administración de los bienes inmuebles terminados serán facturados de forma mensual a los arrendatarios y/o dueños de pisos y/o locales del Proyecto Millennium Plaza.

- Ingresos por inversiones: corresponden a intereses generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base del devengo.

3.16 Gastos de colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización - Títulos de deuda que se podrán activar y amortizar en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores. Dicho plazo promedio se determinará en función de los montos de cada serie emitida.

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

El Fondo reconocerá como gastos, cuando incurra en conceptos de costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse. También se registrarán como gastos los correspondientes a costos de materiales desperdiciados y otros que no sean atribuibles directamente al costo de la construcción en proceso.

Durante la etapa operativa del Proyecto se registrarán como gastos de administración y operación las erogaciones necesarias para la conservación de los activos titularizados del Fondo y como gastos financieros los intereses y otros gastos devengados durante el ejercicio por los financiamientos adquiridos.

El Fondo de Titularización registrará los costos de los activos en titularización vendidos de acuerdo al valor que han sido registrados en los activos en titularización a corto plazo como bienes inmuebles terminados en el momento en que se realice la venta de los pisos o locales del proyecto Millennium Plaza.

3.18 Política de distribución de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de distribución: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos una vez al año, en el mes de marzo; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de declaración de dividendos: la junta directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados 48 meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día 17 del mes de marzo, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 2.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.

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

3.19 Obligaciones por garantías

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (4) Efectivo y bancos

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

		<u>2025</u>
Caja general (e)		<u>264.65</u>
Total saldo en caja		<u>264.65</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>		\$ 24,523.88
Cuenta corriente discrecional (a)	23,027.17	
Cuenta corriente de construcción (b)	100.09	
Cuenta Discrecional-Administración Inmuebles (c)	100.00	
Cuenta Restringida (f)	<u>1,296.62</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		43,604.36
Cuenta corriente discrecional (a)	42,527.58	
Cuenta corriente de construcción (b)	107.69	
Cuenta Restringida (f)	<u>969.09</u>	
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		71,857.77
Cuenta Discrecional-Estacionamientos (d)	<u>71,857.77</u>	
<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.:</u>		2,734.16
Cuenta corriente discrecional Guatemala (a)	717.30	
Cuenta de Construcción (b)	451.47	
Cuenta Restringida El Salvador (f)	603.28	
Cuenta Restringida Guatemala (f)	<u>962.11</u>	
Total saldo en bancos		<u>142,720.17</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo		\$ <u>142,984.82</u>

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

		<u>2024</u>
Caja general (e)		<u>225.43</u>
Total saldo en caja		<u>225.43</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.:</u>	\$	18,127.78
Cuenta corriente discrecional (a)	16,967.14	
Cuenta corriente de construcción (b)	100.05	
Cuenta Discrecional-Administración Inmuebles (c)	100.00	
Cuenta Restringsida (f)	<u>960.59</u>	
<u>Banco Agrícola, S.A.:</u>		324,750.22
Cuenta corriente discrecional (a)	57,027.23	
Cuenta corriente de construcción (b)	107.65	
Cuenta Restringsida (f)	<u>267,615.34</u>	
<u>Banco de América Central, S.A.</u>		21,657.63
Cuenta Discrecional-Estacionamientos (d)	<u>21,657.63</u>	
<u>Banco Industrial El Salvador, S.A.:</u>		1,817.99
Cuenta corriente discrecional Guatemala (a)	100.00	
Cuenta de Construcción (b)	156.48	
Cuenta Restringsida El Salvador (f)	601.78	
Cuenta Restringsida Guatemala (f)	<u>959.73</u>	
Total saldo en bancos		<u>366,353.62</u>
Total efectivo y equivalente de efectivo	\$	<u>366,579.05</u>

- (a) La función de dicha cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos contenida en el Contrato de Titularización suscrito para dicho Fondo.
- (b) Es la cuenta destinada para recibir los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.
- (c) Es la cuenta destinada para recibir traslados de fondos por administración del inmueble y realizar de pagos a proveedores de Millennium Plaza.
- (d) La función de está cuenta es recibir los fondos provenientes del cobro a clientes por servicios de estacionamiento relacionados con la operación de Millennium Plaza.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- (e) Corresponde a fondos recibidos de clientes por servicios de parqueo en efectivo pendientes de remesar en cuenta corriente del Fondo y montos pendientes de liquidar por parte de administradora de tarjetas de crédito.
- (f) La función de esta cuenta es resguardar los fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cientes (a)	\$ 455,468.20	525,023.60
Anticipos a proveedores (b)	-	3,528.00
Otras cuentas por cobrar (c)	500.00	500.00
Cuentas por cobrar a instituciones financieras (d)	-	38,341.38
Fondo operativo estacionamientos (e)	2,775.25	2,775.25
Retención IVA por cobrar (f)	482.26	2,829.29
	<u>\$ 459,225.71</u>	<u>572,997.52</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes del FTIRTMP por concepto de arrendamiento de locales, cuota CAM, servicio de energía eléctrica y agua potable, etc.
- (b) Al 31 de diciembre de 2024, correspondía a montos entregados a proveedores por pagos efectuados anticipadamente.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar corresponden a fondos de caja chica pendiente de liquidación.
- (d) Al 31 de diciembre de 2024, correspondía a retención realizada por Banco Industrial El Salvador, S.A., en sustitución de Fianza de Buena Obra por venta de locales.
- (e) Fondos entregados al administrador del inmueble para la dotación de efectivo en máquinas recolectoras de pagos de parqueos, para que estas proporcionen cambios por los pagos en efectivo que realicen los clientes.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- (f) Corresponde a documentos de retención de IVA a nombre del Fondo pendientes de recibir.

Nota (6) Cartera de Inversiones y rendimientos por cobrar

Al 31 de diciembre, el Fondo de titularización presenta inversiones financieras por depósitos a plazo en instituciones bancarias Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., y Banco Industrial El Salvador, S.A. según detalle siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos a Plazo Banco Davivienda \$	266,664.00	266,664.00
Depósitos a Plazo Banco Industrial El Salvador	103,040.00	103,040.00
Depósitos a Plazo Banco Industrial Guatemala	163,632.00	163,632.00
Depósitos a Plazo Banco Agrícola	266,664.00	-
Total depósitos a plazo \$	<u>800,000.00</u>	<u>533,336.00</u>

Al 31 de diciembre, los depósitos a plazo han generado rendimientos por cobrar a las instituciones bancarias según detalle siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos a Plazo Banco Davivienda \$	178.99	60.47
Depósitos a Plazo Banco Industrial El Salvador	82.01	23.37
Depósitos a Plazo Banco Industrial Guatemala	130.23	37.11
Depósitos a Plazo Banco Agrícola	62.47	-
Total rendimientos por cobrar	<u>453.70</u>	<u>120.95</u>

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (7) 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 arrendamientos del FTIRTMP:

Período del contrato	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hasta 1 año	\$ 3,305,609.02	3,233,615.77
Entre 1 y 5 años	3,426,848.24	3,568,790.66
Más de 5 años	<u>433,018.93</u>	<u>565,784.66</u>
	\$ <u>7,165,476.19</u>	<u>7,368,191.09</u>

b) Descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados:

Los locales se entregan en obra gris, es decir, sin pisos, sin cielo falso, sin puertas, sin impermeabilización de losas y cuentan con tablero eléctrico, acceso a acometida de agua potable y acceso a acometidas de aguas negras para que los promitentes arrendatarios hagan la distribución de acuerdo a sus necesidades.

c) Los acuerdos de arrendamientos suscritos contienen, pero se limitan a la siguiente información:

- Plazo del contrato de arrendamiento
- Precio y forma de pago de los cánones de arrendamiento
- Precio y forma de pago de cargo de mantenimiento de áreas comunes
- Destino y nombre comercial del inmueble
- Cláusula de prevención de lavado de dinero

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los contratos de arrendamientos suscritos por el FTIRTMP ascienden a \$12,622,122.04 y \$10,869,076.54, respectivamente.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (8) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presenta impuestos a favor según detalle siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
IVA retenido	\$	1,990.24	1,402.21
IVA percibido		169.59	127.73
	\$	<u>2,159.83</u>	<u>1,529.94</u>

Nota (9) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no presenta gastos pagados por anticipado.

Nota (10) Activo titularizado

a) Activo inicial

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

El activo titularizado (terreno) fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, el 23 de abril de 2018, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta; por medio de dicho contrato el originador Inversiones Simco, S.A. de C.V., realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el terreno antes descrito, así como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por hasta un valor nominal de \$8,000,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 7 de junio de 2018, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

El proyecto de construcción de Millennium Plaza desarrollado en el inmueble antes permutado cuenta con los permisos para el inicio de la construcción de la Fase I del proyecto, dichos permisos fueron tramitados por el Originador Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., las erogaciones efectuadas por la tramitación y obtención de los permisos fueron reintegradas al originador por Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

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

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

b) Activos acumulados

La normativa NCF-06 Manual de Contabilidad para Fondos de titularización de Activos, establece los bienes inmuebles por construirse se reconocerán inicialmente al costo de la construcción de los bienes inmuebles.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Cuando el Fondo de Titularización finalice la construcción de los inmuebles, estos deberán ser contabilizados a valor razonable en la cuenta de bienes inmuebles terminados y cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros registrado en la cuenta bienes inmuebles por construirse, se reconocerá en el resultado del periodo.

Los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de los activos titularizados, es el siguiente:

Bienes inmuebles por construirse		
Terreno	\$	3,030,802.84
Construcciones en proceso		1,846,177.73
Permisos	\$	915,795.06
Preliminares y varios		6,781.25
Obras, terracería y muros de protección		840,690.75
Acero		47,696.79
Mejoras en proceso		35,213.88
Total bienes inmuebles por construirse	\$	4,876,980.57
Bienes inmuebles terminados		
Edificios		98,897,318.11
Cisternas Millennium Plaza	\$	1,059,682.96
Estacionamientos Millennium Plaza		48,308,880.94
Brazo Comercial Millennium Plaza		3,343,873.37
Atrium Comercial Millennium Plaza		13,189,817.59
Torre Corporativa		32,995,063.25
Mobiliario y equipo		33,972.39
Total bienes inmuebles terminados	\$	98,931,290.50
Ajuste por valorización		23,536,801.10
Total activos en titularización	\$	127,345,072.17

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos titularizados, era el siguiente:

Bienes inmuebles por construirse		
Terreno		\$ 3,030,802.84
Construcciones en proceso		1,513,640.10
Permisos	\$ 549,477.04	
Preliminares y varios	6,781.25	
Obras, terracería y muros de protección	840,690.75	
Acero	47,696.79	
Mejoras en proceso	68,994.27	
Total bienes inmuebles por construirse		\$ 4,544,442.94
Bienes inmuebles terminados		
Edificios		99,321,532.71
Cisternas Millennium Plaza	\$ 1,059,682.96	
Estacionamientos Millennium Plaza	48,302,072.19	
Brazo Comercial Millennium Plaza	3,343,546.02	
Atrium Comercial Millennium Plaza	13,189,817.59	
Torre Corporativa	33,426,413.95	
Mobiliario y equipo		29,761.87
Total bienes inmuebles terminados		99,351,294.58
Ajuste por valorización		22,896,004.38
Total activos en titularización		\$ 126,791,741.90

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización del inmueble \$1,282,894.87 como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 30 de abril de 2025 realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Además, se dio de baja valorización de inmueble y su contra cuenta de ganancias no realizadas por un total de \$642,098.15 por la venta de locales de un nivel de la Torre Corporativa realizada en 2025.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Titularización presentó ajustes por valorización del inmueble \$2,677,134.19 como resultado de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles terminados, según informe de valuación de fecha 22 de octubre de 2024 realizado por perito valuador autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Además, se dio de baja valorización de inmueble y su contra cuenta de ganancias no realizadas por un total de \$2,265,903.39 dado que en el ejercicio 2024 se realizó la venta de locales de un nivel de la Torre Corporativa.

c) Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta \$20,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

El aumento del monto fijo de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por \$10,000,000.00, haciendo un monto fijo de hasta \$30,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°CD-10/2022 de fecha 04 de marzo de 2022, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2022, el 15 de marzo de 2022, tal como lo establece el Artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

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

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Participación a cargo del FTIRTMP: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMP.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión:
 1. Monto Fijo: Hasta \$30,000,000.00.
 2. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción de las diferentes fases del proyecto Millennium Plaza; b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de la Fase II u otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización de dicho Fondo.
- El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se ha colocado un monto de \$30,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Millennium Plaza a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- Plazo de la serie: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
- La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.
- Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Serie B

- Monto de la serie: \$11,050,000.00
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de \$10,000.00.
- Plazo de la serie: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.
- La serie B, dentro de la cual se estructuró la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del terreno, reintegro por la tramitación y obtención de los permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos de acuerdo al detalle siguiente:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Activos transferidos al FTIRTMP 23/04/2018	Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terreno	\$ 8,000,000.00	8,000,000.00	800	-
Planos y diseños	2,765,990.20	2,750,000.00	275	15,990.20
Permisos	329,312.76	300,000.00	30	29,312.76
Total	\$ 11,095,302.96	11,050,000.00	1,105	45,302.96

Serie B2

- Monto de la serie: \$800,000.00
- Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
- Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de \$10,000.00.
- Plazo de la serie: 99 años.
- Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Serie C

- Monto de la serie: \$1,500,000.00
- Fecha de negociación: 22 de julio de 2021
- Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de \$10,000.00
- Plazo de la serie: hasta 99 años a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 22 de julio 2117.

Serie D

- Monto de la serie: \$3,000,000.00
- Fecha de negociación: 02 de septiembre de 2021
- Fecha de liquidación: 02 de septiembre de 2021.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de \$10,000.00
- Plazo de la serie: hasta 99 años a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 02 de septiembre 2117.

Serie E

- Monto de la serie: \$1,000,000.00
- Fecha de negociación: 08 de octubre de 2021
- Fecha de liquidación: 08 de octubre de 2021.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de \$10,000.00
- Plazo de la serie: hasta 99 años a partir de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 08 de octubre de 2117.

Serie F

- Monto de la serie: \$1,500,000.00
- Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021
- Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de \$10,000.00
- Plazo de la serie: 34,921 días.
- Fecha de vencimiento: 07 de junio de 2117.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Serie G:

- Monto de la serie: \$950,000.00
- Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021
- Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de \$10,000.00
- Plazo de la serie: hasta 34,891 días
- Fecha de vencimiento: 07 de junio de 2117.

Serie H:

- Monto de la serie: \$10,000,000.00
- Fecha de negociación: 07 de abril de 2022.
- Fecha de liquidación: 07 de abril de 2022.
- Precio base: \$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de \$10,000.00 y múltiplos de contratación de \$10,000.00
- Plazo de la serie: 34,759 días
- Fecha de vencimiento: 07 de junio de 2117.

Nota (11) Bienes inmuebles terminados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presenta las siguientes revelaciones en lo referente a bienes inmuebles terminados:

- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no presenta inmuebles terminados disponibles para su desapropiación.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reclasificaron bienes inmuebles terminados por valor de \$466,340.32 y \$1,493,601.95, respectivamente, a inmuebles mantenidos para la venta correspondiente a locales de un nivel de la Torre Corporativa que fueron vendidos en 2025 y 2024.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la venta de bienes inmuebles terminados generó ganancias que son detalladas en la nota (28) a los estados financieros.
- Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización presenta inmuebles terminados disponibles para su arrendamiento, los cuales se detallan en la nota (10) de los Estados Financieros.

Nota (12) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (13) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la emisión de Valores de Titularización -Títulos de Participación VTRTMP emitidos con cargo al Fondo FTIRTMP cuenta con una clasificación de riesgo “nivel 2” con perspectiva estable y “nivel 3” con perspectiva positiva respectivamente, otorgada por la Clasificadora de Riesgo Moody’s Local ES, S.A. de C.V.

La clasificación “nivel 2” hace referencia a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

La clasificación “nivel 3” hace referencia a acciones que presentan una buena 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 clasificación varíe en el mediano plazo mientras que la perspectiva positiva indica que se percibe una alta probabilidad de que la clasificación mejore 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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (14) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Inversiones Simco, S.A. de C.V., por \$8,439,057.08 y \$6,346,722.77 respectivamente, correspondientes a pagos realizados por cuenta del Fondo, el detalle de los documentos por pagar es el siguiente:

	2025	2024
Por pago de preliminares y varios	\$ 922,232.50	555,914.48
Por costos financieros créditos puente	1,362,131.84	1,362,131.84
Por pago de proveedores de bienes y servicios	2,400,521.74	2,322,676.45
Por pago de préstamos bancarios	3,754,171.00	2,106,000.00
Total de documentos por pagar	\$ 8,439,057.08	6,346,722.77

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

Nota (15) Depósitos en garantías

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización posee depósitos en garantía a largo plazo por \$304,142.08 y \$269,597.52 respectivamente.

Nota (16) Estimaciones y retenciones laborales

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

	2025	
Comisiones por pagar	\$ 107,456.52	
Comisiones por administración del FTIRTMP	\$ 99,600.00	
Custodia de documentos CEDEVAL	160.00	
Por comercialización	7,696.52	
Cuentas por pagar		90,593.63
Suministro de materiales	14,738.08	
Servicios por pagar	41,364.55	
Cuentas por pagar proyecto	34,491.00	
Otras cuentas por pagar		605,045.12
Servicios de publicidad	22,264.95	
Acreedores	18,097.33	
Depósitos pendientes de aplicar	23,774.84	
Otros servicios por pagar	7,814.00	
Por servicio de vigilancia	2,066.48	
Servicios por pagar de comunicación y	230.79	
Servicios por pagar de energía eléctrica y	480,896.68	
Servicios de limpieza y fumigación	49,900.05	
Provisiones por pagar de empleados		23,690.17
Remuneraciones por pagar	23,690.17	
Total estimaciones y retenciones	\$ 826,785.44	

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

		<u>2024</u>
Comisiones por pagar		\$ 105,159.52
Comisiones por administración del FTIRTMP	\$ 99,600.00	
Custodia de documentos CEDEVAL	160.00	
Por comercialización	<u>5,399.52</u>	
Cuentas por pagar		109,004.98
Suministro de materiales	55,570.54	
Servicios por pagar	9,488.73	
Cuentas por pagar proyecto	<u>43,945.71</u>	
Otras cuentas por pagar		654,654.04
Servicios de publicidad	29,855.52	
Papelería y otros varios	49.29	
Acreedores	26,085.05	
Depósitos pendientes de aplicar	12,215.03	
Otros servicios por pagar	18,011.05	
Por servicio de vigilancia	9,148.25	
Servicios por pagar de comunicación y teléfono	230.79	
Servicios por pagar de energía eléctrica y agua	493,410.34	
Servicios de limpieza y fumigación	<u>65,648.72</u>	
Provisiones por pagar de empleados		23,690.17
Remuneraciones por pagar	<u>23,690.17</u>	
Total estimaciones y retenciones		\$ <u>892,508.71</u>

Nota (17) Impuestos sobre la renta e impuestos diferidos

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto retenido por servicios profesionales	\$ 319.50	1,406.44
Impuesto retenido a no domiciliados	-	542.50
IVA por pagar	<u>67,120.43</u>	<u>56,039.49</u>
Total impuestos y retenciones por pagar	\$ <u>67,439.93</u>	<u>57,988.43</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (18) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización posee ingresos diferidos por \$119,312.75 y \$271,279.36 respectivamente.

Dichos ingresos diferidos corresponden a los abonos por primer mes de arrendamiento y cargo de mantenimiento de áreas comunes (CAM) recibidos de arrendatarios al momento de la firma del contrato de arrendamiento, los cuales serán registrados como ingresos cuando finalice el periodo de gracia o concesión otorgada y rentas anticipadas recibidas de clientes.

Nota (19) Financiamiento por pagar

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

Banco Agrícola, S.A.

Monto:	\$30,000,000.00
Plazo del préstamo:	3 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Forma de pago:	Durante el período de utilización interés sobre saldos desembolsados cobrados al momento del desembolso, al finalizar el período de utilización pago de intereses mensuales y capital al vencimiento.

Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Monto:	\$31,500,000.00
Plazo del préstamo:	3 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Forma de pago:	Pago de interés mensual y capital al vencimiento del contrato, y cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses, se pagará al vencimiento del referido plazo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,

Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Garantía de los préstamos: Primera hipoteca abierta por un valor de \$98,000,000.00, para el plazo de 25 años constituida el 29 de agosto de 2018 por Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, de la cual corresponde un 50% es decir \$49,000,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., y el otro 50% es decir el equivalente a \$49,000,000.00 a favor de Banco Agrícola, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, así como todas las mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras.

Al 31 de diciembre de 2023 la garantía de los préstamos ascendía a \$51,815,242.98 ya que se realizó cancelación parcial de hipotecas por venta de niveles y locales por \$46,184,757.02 durante dicho período. Adicionalmente, el 22 de diciembre de 2023 se suscribió escritura de cancelación parcial de hipoteca por venta de locales con monto de \$1,034,694.00, su inscripción en Centro Nacional de Registros fue en fecha 8 de enero de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 le fueron aprobadas al Fondo de Titularización ampliaciones del plazo de la línea de crédito por parte de ambos Bancos, siendo su nuevo vencimiento el 29 de enero de 2024. Las últimas modificaciones a los contratos de crédito fueron aprobadas en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 14/11/2023 para el crédito de Banco Agrícola, S.A., y crédito de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., siendo formalizadas mediante escritura pública en fecha 28/11/2023 y 27/11/2023, respectivamente.

Las condiciones de los créditos que sufrieron cambios al 31 de diciembre de 2023 fueron las siguientes:

Banco Agrícola, S.A.

Monto:	\$30,000,000.00
Plazo del préstamo:	5 años y 5 meses
Tasa de interés:	7.00% anual
Nuevo vencimiento:	29 de enero de 2024
Forma de pago:	A partir de septiembre 2021, deberán cancelar intereses mensuales sobre el total de los desembolsos realizados y capital al vencimiento.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Monto:	\$31,500,000.00
Plazo del préstamo:	5 años y 5 meses
Tasa de interés:	7.00% anual
Nuevo vencimiento:	29 de enero de 2024
Forma de pago:	Pago de interés mensual y capital al vencimiento del contrato, y cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses, se pagará al vencimiento del referido plazo.

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

Banco Industrial El Salvador, S.A.

Monto:	\$1,500,000.00
Plazo del préstamo:	2 años
Tasa de interés:	6.60% anual
Vencimiento:	07 de marzo de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2023 le fue aprobada al Fondo de Titularización ampliación del plazo de la línea de crédito con Banco Industrial El Salvador, S.A., siendo su nuevo vencimiento el 7 de marzo de 2024. La modificación al contrato de crédito fue aprobada en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de fecha 19/07/2023 siendo formalizada mediante escritura pública en fecha 07/09/2023. La tasa de interés vigente del crédito al 31 de diciembre de 2023 es de 7.75% anual.

El Fondo de Titularización también obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores en sesión celebrada el 27/10/2023 para la adquisición de financiamiento por medio de crédito sindicado con Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco Industrial de El Salvador, S.A., y Banco Industrial, S.A., dicho crédito fue formalizado mediante escritura pública contrato de mutuo hipotecario en fecha 29 de febrero de 2024, las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Banco Agrícola, S.A.

Monto: \$18,256,899.77
Plazo del préstamo: 14.5 años (174 meses)
Tasa de interés: 7.75% anual
Forma de pago: Durante los primeros dieciocho meses de período de gracia se pagará únicamente intereses mensuales. A partir del mes diecinueve, mensualmente se pagará 155 cuotas vencidas y sucesivas de capital más su respectivo interés cada una y un último pago por el saldo de capital remanente más sus respectivos intereses.

Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Monto: \$18,256,899.77
Plazo del préstamo: 14.5 años (174 meses)
Tasa de interés: 7.75% anual
Forma de pago: Durante los primeros dieciocho meses de período de gracia se pagará únicamente intereses mensuales. A partir del mes diecinueve, mensualmente se pagará 155 cuotas vencidas y sucesivas de capital más su respectivo interés cada una y un último pago por el saldo de capital remanente más sus respectivos intereses.

Banco Industrial El Salvador, S.A.

Monto: \$7,054,536.62
Plazo del préstamo: 14.5 años (174 meses)
Tasa de interés: 7.75% anual
Forma de pago: Durante los primeros dieciocho meses de período de gracia se pagará únicamente intereses mensuales. A partir del mes diecinueve, mensualmente se pagará 155 cuotas vencidas y sucesivas de capital más su respectivo interés cada una y un último pago por el saldo de capital remanente más sus respectivos intereses.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Banco Industrial, S.A.

Monto:	\$11,202,910.86
Plazo del préstamo:	14.5 años (174 meses)
Tasa de interés:	7.75% anual
Forma de pago:	Durante los primeros dieciocho meses de período de gracia se pagará únicamente intereses mensuales. A partir del mes diecinueve, mensualmente se pagará 155 cuotas vencidas y sucesivas de capital más su respectivo interés cada una y un último pago por el saldo de capital remanente más sus respectivos intereses.

Garantías del crédito sindicado

- (a) Primera hipoteca abierta por un valor de \$68,464,058.77, para el plazo de 20 años constituida el 29 de febrero de 2024 por Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, de la cual corresponde un 33.333% es decir \$22,821,124.71 a favor de Banco Agrícola, S.A., el 33.333% es decir el equivalente a \$22,821,124.71 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., el 12.880% es decir el equivalente a \$8,818,170.77 a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A., y el 20.454% es decir el equivalente a \$14,003,638.58 a favor de Banco Industrial, S.A. La garantía recaerá sobre cincuenta inmuebles de naturaleza urbana, todos ubicados en Condominio Millennium Plaza y cuyas descripciones técnicas se incluyen en la escritura pública.
- (b) Cesión de póliza de seguro de daños por un valor de \$54,771,247.02, de la cual corresponden un 33.333% es decir \$18,256,899.77 a favor de Banco Agrícola, S.A., el 33.333% equivalente a \$18,256,899.77 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., el 12.880% que equivale a \$7,054,536.62 a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A., y el 20.454% equivalente a \$11,202,910.86 a favor de Banco Industrial, S.A.
- (c) Promesa de constituir Garantía Prendaria sobre el depósito a plazo por un período no mayor a 12 meses, a partir del 29 de febrero de 2024 por un monto de \$266,664.00 en Banco Agrícola, S.A., y Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., cada uno. En Banco Industrial El Salvador, S.A., y Banco Industrial, S.A., por un monto de \$103,040.00 y \$163,632.00, respectivamente. Dichos fondos se tomarán de la cuenta restringida consignada para cada uno de los bancos Acreedores donde el FTIRTMP tiene abierta una cuenta corriente.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

- (d) Cesión de derechos económicos sobre los contratos de arrendamiento de los locales de Millennium Plaza, por un monto mínimo de \$179,486.65 de los cuales el 33.333% que equivalen a \$59,828.29 a favor de Banco Agrícola, S.A., el 33.333% equivalente a \$59,828.29 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., el 12.880% que equivale a \$23,117.88 a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A., y el 20.454% equivalente a \$36,712.20 a favor de Banco Industrial, S.A.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza se obliga a formalizar trimestralmente o a requerimiento de los Bancos Acreedores, nuevas cesiones de derechos económicos sobre los contratos de arrendamiento hasta alcanzar un monto de \$479,270.11, cuya vigencia será hasta la finalización del financiamiento.

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

		Banco Agrícola, S.A.	Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	Banco Industrial El Salvador, S.A.	Banco Industrial, S.A.	Totales
2025						
Intereses por pagar del préstamo bancario	\$	9,953.40	9,953.40	3,846.03	6,107.67	29,860.50
Capital del préstamo bancario a Corto plazo		599,994.00	599,994.00	231,840.00	368,172.00	1,800,000.00
Capital del préstamo bancario a Largo plazo		15,025,777.36	15,025,777.36	5,806,018.44	9,220,209.68	45,077,782.84
Total de obligaciones por préstamos bancarios	\$	15,635,724.76	15,635,724.76	6,041,704.47	9,594,489.35	46,907,643.34
		Banco Agrícola, S.A.	Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	Banco Industrial El Salvador, S.A.	Banco Industrial, S.A.	Totales
2024						
Intereses por pagar del préstamo bancario	\$	10,675.87	10,675.87	4,125.20	6,568.94	32,045.88
Capital del préstamo bancario a Corto plazo		199,998.00	199,998.00	77,280.00	122,724.00	600,000.00
Capital del préstamo bancario a Largo plazo		16,605,891.06	16,605,891.06	6,416,580.48	10,189,808.75	49,818,171.35
Total de obligaciones por préstamos bancarios	\$	16,816,564.93	16,816,564.93	6,497,985.68	10,319,101.69	50,450,217.23

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los montos de los préstamos bancarios han sido desembolsados en su totalidad.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el FTIRTMP ha reconocido gastos por intereses generados por préstamos bancarios por monto de \$3,797,052.05 y \$4,476,515.44 respectivamente.

Nota (20) Patrimonio

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

Al 31 de diciembre, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados fueron los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cantidad de títulos de participación	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
Valor nominal	\$ <u>\$10,000.00</u>	\$ <u>\$10,000.00</u>
Monto de participaciones en el patrimonio	\$ <u>30,000,000.00</u>	\$ <u>30,000,000.00</u>

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

Nota (21) Excedentes de fondos de titularización

Los excedentes del ejercicio son el monto de la partida contable “excedentes del ejercicio” que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado.

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo de Titularización generó excedentes por monto de \$2,749,622.42, de lo cuáles \$1,282,894.87 corresponden a ganancias no realizadas por valúo de inmueble, es por ello que el excedente del ejercicio reflejado en el Balance General del Fondo es de \$1,466,727.55. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Titularización generó excedentes por monto de \$4,158,991.51, de lo cuáles \$2,677,134.19 corresponden a ganancias no realizadas por valúo de inmueble, es por ello que el excedente del ejercicio reflejado en el Balance General del Fondo es de \$1,481,857.32.

Nota (22) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han realizado cambios contables.

Nota (23) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Como parte de su actividad, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

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

- Riesgo de tasa de interés

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

- Riesgo de precio

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

Nota (24) Riesgos del Proyecto

Los riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos son los siguientes:

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. La forma de gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo legal

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

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite.

Riesgo sistémico

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

Riesgo de siniestros

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

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

Riesgo de financiamiento

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

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

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

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

Riesgo del Originador como Administrador del inmueble

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

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

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el Fondo de Titularización. Dichos riesgos se mitigan a través del establecimiento de mecanismos de control y políticas para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.

Riesgos de liquidez

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

El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes según lo requerido por la Ley contra el lavado de dinero en lo que aplique.

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

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (25) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones por administración	\$	398,400.00	398,400.00
Pagos por cuenta del FTIRTMP		119.86	202.70
	\$	<u>398,519.86</u>	<u>398,602.70</u>

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

Respecto a las transacciones con el originador Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., relacionadas con las participaciones en el FTIRTMP en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en nota 20.

Nota (26) Otros gastos

Los otros gastos al 31 de diciembre, corresponden a:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones bancarias	\$	2,141.09	10,147.24
Legalización libros contables y administrativos		371.50	129.00
Ajustes menores		56.00	7.08
	\$	<u>2,568.59</u>	<u>10,283.32</u>

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (27) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre, se presenta el saldo de ingresos por arrendamientos operativos de inmuebles según detalle:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por parqueos	\$ 528,204.03	408,892.96
Ingresos por áreas comunes	1,936,824.14	1,563,869.94
Ingresos por desechos sólidos	24,120.53	20,987.53
Ingresos por servicios básicos	814,283.21	714,481.38
Ingresos por servicios	19,690.31	30,576.55
Ingresos por publicidad	12,827.95	6,765.53
Ingresos reintegrables	72,355.31	50,350.63
Ingresos por alquiler de bienes inmuebles	4,247,019.62	3,347,771.82
Descuento ingresos por parqueos	(8,806.86)	(690.22)
Descuento por ingresos por áreas comunes	(28,805.10)	(22,221.12)
Descuento por ingresos por desechos sólidos	(363.93)	(302.64)
Descuento por ingresos servicios básicos	(7,467.60)	(16,173.14)
Descuento por ingresos por alquiler de bienes inmuebles	(62,153.88)	(46,431.02)
Total	\$ <u>7,547,727.73</u>	<u>6,057,878.20</u>

Nota (28) Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 31 de diciembre, se desapropiaron bienes inmuebles terminados que corresponden a locales de un nivel de la Torre Corporativa del Proyecto Millennium Plaza, el detalle de la ganancia obtenida en dichas ventas se presenta a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Valor de Venta	\$ 1,362,217.50	4,353,075.67
Costo del Activo	<u>(466,340.32)</u>	<u>(1,493,601.95)</u>
Ganancia Neta	\$ <u>895,877.18</u>	<u>2,859,473.72</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizaron ganancias por la venta de locales de un nivel de la Torre Corporativa por \$642,098.15 y \$2,265,903.39 respectivamente, siendo el saldo de ganancias no realizadas a esa fecha de \$23,536,801.10 y \$22,896,004.38 respectivamente.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Nota (29) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (30) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (31) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (32) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2025, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A., y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTIRTMP, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por Inversiones Simco, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTIRTMP.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.
3.	Contrato de cesión de derechos patrimoniales suscrito por Inversiones Simco, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTIRTMP, mediante el cual se cedieron los derechos de los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Millennium Plaza.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos del proyecto.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
4.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo SCRiesgo, S.A., ahora Moody's Local ES, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 03 de septiembre de 2024; prorrogable automáticamente por períodos iguales.
5.	Contrato de gestión de obra gris suscrito por Inversiones Simco, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., por medio del cual Simco, S.A. de C.V., se obliga a prestar los servicios de gestión de obras, equipamiento y acabados del Proyecto Millennium Plaza, así como su comercialización.	El plazo de inicio es el mes de marzo de 2019 y estará sujeto a la finalización de las actividades comisionadas a Inversiones Simco, S.A. de C.V.
6.	Servicios de auditoría con BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A.	Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al FTIRTMP para el ejercicio impositivo 2025.
7.	Contrato de Custodia en Bóveda de Documentos relacionados con Procesos de Titularización.	Suscrito con CEDEVAL, S.A. de C.V., por tiempo indeterminado, con el objeto de custodiar los documentos referidos en dicho contrato.

Nota (33) Diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera y las normas emitidas por el regulador

La Sociedad Titularizadora administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

- a) Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Fondos de Titularización de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América.
- b) La NCF-06 establece que los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirán al valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos. En cambio, la NIC 40 Propiedades de Inversión permite a la administración elegir entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para la medición posterior de los inmuebles.

- c) La NIC 40 establece que la determinación del valor razonable de las propiedad de inversión puede ser realizada a partir de la tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido, sin embargo, la NCF-06 especifica que el valor razonable del inmueble debe ser establecido con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, considerando para ello el proceso y plazo establecido en las “Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles” (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.
- d) Las NIIF requieren la preparación y presentación del estado de cambios en el patrimonio y del estado de flujos de efectivo, la normativa vigente requiere que para los Fondos de Titularización se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y notas a dichos Estados Financieros.

Nota (34) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Composición de la Tenencia de Valores de Titularización

La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	3,000	\$ 30,000,000.00

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización, es decir no se registraron movimientos en mercado secundario.