

FONDO DE TITULARIZACIÓN RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA
MESOAMERICANA CERO UNO

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO

	ANEXO
Informe del Auditor Independiente	
Balances Generales del Fondo	1
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo	2
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo	3
Notas a los Estados Financieros	



DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA DIRECTIVA DE RICORP TITULARIZADORA, S.A. Y TENEDORES DE VALORES
FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01**

Opinión

He Auditado los Estados Financieros que se acompañan de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre del 2022, el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y el Estado de Flujos de Efectivo del Fondo todos al 31 de diciembre de 2022 y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes.

En mi Opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos materiales, la posición financiera del **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01**, al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con el manual y catálogo de cuentas para Fondos de Titularización de Activos, vigente en El Salvador.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve 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 de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01.**

Evalué la adecuación de las Políticas Contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01**, no obstante, se redimió de forma anticipada y total la emisión de los valores de titularización, dando así lugar a la cancelación del **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01** para el periodo posterior. Mis conclusiones se basan en la evidencia de Auditoría obtenida a la fecha de mi informe de Auditoría.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01.**

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo fué obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una Auditoría realizada de acuerdo a las NIA's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01**, para la preparación de sus Estados Financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.


Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción. No 113



San Salvador, 30 de enero de 2023

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Balances Generales del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Presentados en dólares de los Estados Unidos de América

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo		
Activo corriente:		
Bancos (nota 4)	US\$ 6,509.37	US\$ 195,899.87
Cartera de inversiones (nota 6)	-	742,933.28
Activos en titularización (nota 7)	-	1,722,366.00
Rendimientos por cobrar	-	844.60
Total del activo corriente	6,509.37	2,662,043.75
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo (nota 7)	-	1,578,835.50
Total del activo	6,509.37	4,240,879.25
Pasivo		
Pasivo corriente:		
Comisiones por pagar (nota 9)	150.61	141.70
Otras cuentas por pagar por pagar (nota 9)	6,196.54	-
Obligaciones por titularización de activos - corto plazo (nota 11)	-	634,032.25
Impuestos y retenciones por pagar (nota 18)	29.78	29.78
Total del pasivo corriente	6,376.93	634,203.73
Pasivo no corriente:		
Obligaciones por titularización de activos- largo plazo (nota 11)	-	2,167,925.63
Ingresos diferidos (nota 7)	-	1,166,864.44
Total del pasivo no corriente	-	3,334,790.07
Excedente acumulado del fondo de titularización:		
Reservas de excedentes anteriores (nota 13)	-	25,000.00
Excedente del ejercicio	132.44	27,031.69
Aportes adicionales	-	219,853.76
Total excedente acumulado del fondo de titularización	132.44	271,885.45
Total del pasivo	US\$ 6,509.37	US\$ 4,240,879.25
Cuentas de orden y de control deudoras		
Garantías recibidas (nota 20)	10,486,496.14	10,909,261.30
Cuentas de orden y de control acreedoras		
Responsabilidad por garantías recibidas (nota 20)	10,486,496.14	10,909,261.30

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a la 20 son parte integral de los estados financieros.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo

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

Presentados en dólares de los Estados Unidos de América

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Ingresos				
Ingresos de operación y administración	US\$	554,822.79	US\$	619,399.76
Ingresos por inversiones		37,826.54		17,183.59
Total ingresos		592,649.33		636,583.35
Egresos				
Gastos de administración y operación:				
Por administración y custodia		20,220.99		24,833.09
Por clasificación de riesgo		12,000.00		12,000.00
Por auditoría externa y fiscal		4,746.00		3,573.00
Por pago de servicio de la deuda		86.39		104.67
Por servicios de valuación		3,500.00		-
Por honorarios profesionales		8,400.00		21,400.00
Por impuestos y contribuciones		3,013.54		-
Total gastos de administración y operación		51,966.92		61,910.76
Gastos financieros:				
Intereses valores titularización (nota 11)		179,337.80		216,736.15
Otros gastos:				
Otros gastos (nota 17)		54.83		4,491.65
Total gastos		231,359.55		283,138.56
Excedente del ejercicio	US\$	361,289.78	US\$	353,444.79
Remanentes al 30 de noviembre devueltos al originador (nota 13)		(361,157.34)		(326,413.10)
Excedente del período del 1 al 31 de diciembre	US\$	132.44	US\$	27,031.69

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a la 20 son parte integral de los estados financieros.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Periodos del 1 de enero al 31 de diciembre 2022 y 2021

Presentados en dólares de los Estados Unidos de América

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	US\$ 132.44	US\$ 27,031.69
Remanentes al 31 de diciembre devueltos al originador (nota 13)	(27,031.69)	(35,351.54)
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Disminución (aumento) en rendimientos por cobrar	844.60	(619.34)
Disminución en activos en titularización	3,301,201.50	1,722,366.00
Disminución (aumento) en comisiones por pagar	8.91	(11.69)
Aumento en otras cuentas por pagar	6,196.54	-
Disminución en impuestos y retenciones por pagar	-	(0.27)
Disminución en ingresos diferidos	(1,166,864.44)	(619,399.76)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,114,487.86</u>	<u>1,094,015.09</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión:		
Aumento en la cartera de inversiones	<u>742,933.28</u>	<u>(523,079.52)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión	<u>742,933.28</u>	<u>(523,079.52)</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento:		
Disminución en obligaciones por titularización de activos	(2,801,957.88)	(586,635.17)
Disminución en reservas de excedentes anteriores	(25,000.00)	-
Disminución en aportes adicionales	(219,853.76)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(3,046,811.64)</u>	<u>(586,635.17)</u>
Disminución neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(189,390.50)	(15,699.60)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	195,899.87	211,599.47
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo (nota 4)	US\$ <u>6,509.37</u>	US\$ <u>195,899.87</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a la 20 son parte integral de los estados financieros.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (1) Constitución e Inscripción en el Registro Público Bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización de Activos ante los oficios del licenciado Benjamín Miguel Valdez Tamayo en fecha 6 de diciembre de 2013, 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 emisión de Valores de Titularización -Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno por monto de hasta US\$ 9,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013.

Objeto del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización FTRTIME01 se crea con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en US\$16,730,132.64, así como otros derechos accesorios establecidos en el Contrato de Titularización.

Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno. Los fondos que fueron obtenidos por la negociación de la emisión VTRTIME01, fueron invertidos por el Fondo de Titularización para la adquisición de los derechos del Contrato de Arrendamiento, cuya tradición se hizo por medio del Contrato de Cesión y Administración de Derechos, que incluyen el derecho a percibir los cánones de arrendamiento, así como otros derechos accesorios.

Actividades principales

Como parte de las actividades de administración del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, 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 FTRTIME01, como el pago de amortización de capital e intereses a los Tenedores de Valores y pagos a proveedores de servicios.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Eventos históricos

El 20 de diciembre de 2013, Ricorp Titularizadora emite con cargo al Fondo de titularización FTRTIME01 la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda VTRTIME01, por un total de US\$9.3 millones. Ésta representa la primera titularización en el mercado que tiene como activo los flujos provenientes de los cánones mensuales del contrato de arrendamiento operativo y sus derechos accesorios.

En sesión del 8 de diciembre de 2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador según preaviso de redención anticipada realizado con 90 días de anticipación en fecha 30 de septiembre de 2022. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en contrato de titularización de dicho Fondo.

En fecha 30 de diciembre de 2022, se redimió de forma anticipada y total la emisión de valores de titularización realizada con cargo al FTRTIME01, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., dando cumplimiento al total de las obligaciones por titularización adquiridas por el Fondo de Titularización, pagando a los tenedores de valores según los términos y condiciones de los valores emitidos.

Detalle del desempeño

Al 31 de diciembre de 2022, el FTRTIME01 percibió 109 de 120 cuotas de cesión y un pago final del monto pendiente de cesión en fecha 15 de diciembre de 2022 por parte del originador en cumplimiento al contrato de cesión de derechos. La deuda adquirida por el Fondo fue pagada con fondos provenientes de dichas cesiones, que corresponden a los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del arrendamiento, hasta por un monto de US\$16,730,132.64.

De la Sociedad Titularizadora

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

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables más importantes adoptadas por el Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero. En aquellos casos en que dicho Manual y Catálogo de Cuentas no contenga un lineamiento específico, se siguen los lineamientos contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. Los criterios contables utilizados son detallados en la nota (3) a los estados financieros.

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

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

Nota (3) Criterios Contables Utilizados

3.1 Período contable

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

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. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

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



La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001, el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ¢ 8.75 por US\$ 1.00.

3.5 Corrección monetaria

Los activos y los pasivos registrados 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 son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cartera de inversiones - depósitos a plazo
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Obligaciones por titularización de activos.

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción, y al final de cada período que se informa se miden al costo. Los activos en titularización y las obligaciones por titularización de activos, se miden a los valores establecidos en los contratos respectivos que incluyen tanto el principal como el interés no devengado, conforme lo establecido en la normativa contable regulatoria correspondiente.

3.7 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o su equivalente y depósitos bancarios en cuentas corrientes.

3.8 Activo titularizado

Los Activos Titularizados son contabilizados conforme al valor histórico que los activos o derechos fueron adquiridos del originador para conformar el Fondo de Titularización, los cuales se clasifican y registran como Activos en Titularización de corto y largo plazo.

3.9 Estimaciones

Se establecen provisiones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

3.10 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen activos de esa naturaleza.

3.11 Impuestos diferidos e impuestos sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente se calcula conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido se registra 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. En caso de existir diferencias temporarias producidas por la aplicación de políticas contables que difieren de las aplicaciones establecidas en la Ley de Impuesto Sobre la Renta estas son registradas contablemente.

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores son reconocidos en el momento en que se incurren.

3.14 Gastos de operación y financieros

Los gastos de administración y operación y gastos financieros son reconocidos sobre la base de acumulación.

3.15 Ingresos de operación

Los ingresos por activos titularizados e inversiones se reconocen así:

- Ingresos de administración y operación, incluye principalmente ingresos por activos titularizados, se reconocen sobre la base de devengo durante el plazo de la titularización.
- Ingreso por inversiones y otros ingresos, se reconocen sobre la base de devengo.

3.16 Ingresos diferidos

El ingreso correspondiente a los períodos futuros se reconoce como pasivo bajo la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el fondo de Titularización ha percibido por anticipado antes de que realmente hayan sido devengados, los cuales se amortizan mensualmente.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

3.17 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.

3.18 Remanentes del Fondo de Titularización

Los remanentes generados durante el mes de conformidad a las definiciones establecidas en el contrato de Titularización de Activos suscrito para el Fondo de Titularización se devolverán al Originador en el mes siguiente.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre, corresponde a cuenta corriente en Banco de América Central, S.A., el detalle se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta corriente discrecional	US\$ <u>6,509.37</u>	US\$ <u>195,899.87</u>

Nota (5) Cuentas por cobrar

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

Nota (6) Cartera de inversiones

Al 31 de diciembre de 2022, no se tienen inversiones a nombre del FTRTIME01 dado que los fondos que se mantenían invertidos fueron utilizados para la redención anticipada de la emisión de valores de dicho Fondo de Titularización el 30 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2021, el saldo correspondía a depósito a plazo con Banco de América Central, S.A., el primero por un monto de US\$ 174,359.84 a un plazo de 90 días calendario devengando una tasa de interés del 3.30% anual, el segundo por un monto de US\$ 219,853.76 a un plazo 90 días calendario devengando una tasa de interés del 3.40% anual, el tercero por un monto de US\$ 87,179.92 a un plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 4.25% anual, el cuarto por un monto de US\$ 130,769.88 a un plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 4.40% anual y el quinto por un monto de US\$ 130,769.88 a un plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 4.50% anual.

El depósito de US\$ 219,853.76 constituye la denominada cuenta restringida a favor del Fondo de Titularización, como respaldo para el pago de los valores de titularización, cuyo valor no debe ser menor a US\$ 219,853.76, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización. Este resguardo fue constituido deduciéndolo de los fondos a enterar al Originador por la cesión de derechos, en el momento que se obtuvieron los fondos provenientes de la colocación de los valores de titularización, en calidad de aporte adicional voluntario hecho por el Originador de acuerdo a lo establecido en contrato de cesión de derechos.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los demás depósitos que totalizan US\$523,079.52 constituyen la denominada cuenta de reserva a favor del Fondo de Titularización, que de acuerdo al contrato de titularización acumulara mensualmente la cantidad de US\$43,589.96 a partir del mes 85 (enero 2021) y hasta el mes 120, fondos en concepto de reserva para pago Balloon que servirán para el último pago de capital del tramo 1 por US\$1,552,970.64 al final de la vigencia de la emisión en diciembre 2023.

Nota (7) Activo titularizado

Los Activos Titularizados fueron transferidos al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, el 6 de diciembre de 2013, mediante el otorgamiento de Contrato de Cesión de derechos de Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso libres de impuestos y sujeto a condición resolutoria por parte del originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, por medio de Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, y comprenden la cesión a título oneroso de los derechos de contrato de arrendamiento operativo que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y maquinaria, así como los derechos accesorios, hasta un monto de US\$ 16,730,132.64, los cuales serán enterados periódicamente al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, a partir del día uno de cada mes, en montos mensuales y sucesivos de US\$ 130,000.00 con un crecimiento anual del 2% durante los próximos 5 años, a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Porción de corto plazo de activos titularizados	US\$	-	US\$ 1,722,366.00
Porción de largo plazo de activos titularizados		-	1,578,835.50
Total, de activos titularizados	US\$	-	US\$ 3,301,201.50

Los activos titularizados generaron ingresos diferidos para el Fondo de Titularización por US\$ 7,658,975.38, los cuales son amortizados mensualmente. Al 31 de diciembre de 2022 no se posee saldo pendiente de amortizar debido a que el 15 de diciembre de 2022 se recibió del originador en forma anticipada un monto final de los activos titularizados de US\$721,940.09 para realizar la redención anticipada de la emisión de valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización, siendo liquidados en dicho momento los ingresos diferidos que presentaba el Fondo. Al 31 de diciembre de 2021, su saldo era de US\$ 1,166,864.44.

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013, del 4 de diciembre de 2013, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores. El asiento registral de la emisión será cancelado en 2023 al obtener la autorización correspondiente por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero como parte del proceso de cancelación del Fondo de Titularización.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, 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 Deuda a cargo del FTRTIME01: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización - Títulos de deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTRTIME01.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US\$ 9,300,000.00.
- Respaldo de la emisión:

La emisión cuenta con los siguientes contratos de respaldo:

Convenio de Administración de Cuentas - Orden irrevocable de transferencia suscrito por el Originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01, y el Banco de América Central, S.A., como respaldo operativo de la emisión para la administración de cuentas bancarias relacionadas con la emisión de valores de titularización con cargo al FTRTIME01.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Redención de los valores:

A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V., y al Representante de Tenedores.

La redención de los valores de la emisión VTRTIME01 fueron redimidos de forma anticipada en fecha 30 de diciembre de 2022, a solicitud del originador, según preaviso de redención anticipada de fecha 30 de septiembre de 2022, dado en el plazo establecido de 90 días de anticipación, dicha redención anticipada fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión del 8 de diciembre de 2022 y fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en contrato de titularización de dicho Fondo.

En fecha 30 de diciembre de 2022, se redimió de forma anticipada y total la emisión de valores de titularización realizada con cargo al FTRTIME01, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., pagando a los tenedores de valores el valor de redención pactado dentro de las características de la emisión equivalente a la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados.

- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización -Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

- Monto del tramo: US\$ 6,510,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.
- Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.
- Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
- Tipo de tasa: Fija.
- Precio Base: 100.00 %.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.
- Forma de pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
- Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

- Monto del tramo: US\$ 2,790,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.
- Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.
- Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.
- Tipo de tasa: Fija.
- Precio Base: 100.00 %.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.
- Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
- Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Nota (8) Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2022 no se tenían clasificaciones de riesgo vigentes dado que la emisión fue redimida de forma total y anticipada el 30 de diciembre de 2022. Las últimas clasificaciones de riesgo de la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01, fueron de AA- otorgadas en octubre 2022 con información financiera al 30 de junio de 2022 por parte de Zumma Ratings, S.A. de C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., con una perspectiva estable, lo cual implica que se percibe una baja probabilidad de que su clasificación varíe en el mediano plazo.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La clasificación "AA-" corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nota (9) Detalle de las estimaciones

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	US\$	US\$	US\$	US\$
Comisiones por pagar		150.61		141.70
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$ 142.47		US\$ 133.84	
Comisión por pago de intereses	8.14		7.86	
Otras cuentas por pagar		6,196.54		-
Auditor Fiscal	1,173.00		-	
Honorarios legales	2,000.00		-	
Otros servicios	3,023.54		-	
Total estimaciones		US\$ 6,347.15		US\$ 141.70

Nota (10) Documentos por pagar

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

Nota (11) Obligaciones por titularización de activos

El saldo de las obligaciones por titularización de activos al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	(a)	US\$	US\$
Intereses valores de titularización	(a)	-	6,433.54
Porción de corto plazo de capital de valores de titularización	(b)	-	627,598.71
Porción de largo plazo de capital de valores de titularización	(c)	-	2,167,925.63
Total de obligaciones por titularización de activos		US\$ -	US\$ 2,801,957.88

- (a) Corresponde al saldo por intereses de los valores de titularización generados pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo corriente.
- (b) Corresponde al saldo de capital pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo corriente.
- (c) Corresponde al saldo de capital pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo no corriente.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2022, no se presentan obligaciones por titularización de activos debido a que la emisión de valores de titularización fue redimida de forma total y anticipada el 30 de diciembre de 2022.

El gasto por intereses de los valores de titularización reconocidos en el estado de determinación de excedentes del fondo por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendía a US\$179,337.80 y US\$216,736.15, respectivamente.

Nota (12) Detalle de activo titularizado en mora

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

Nota (13) Excedentes de fondos de titularización

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del fondo de titularización ha devuelto al Originador, remanentes generados por el fondo de titularización del 1 de diciembre de 2021 al 30 de noviembre de 2022 por valor de US\$388,189.03 (US\$361,157.34 generados en 2022 más un saldo de US\$27,031.69 generado en 2021), de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización.

Al 31 de diciembre de 2021, se devolvieron al Originador, remanentes generados por el fondo de titularización del 1 de diciembre de 2020 al 30 de noviembre de 2021 por valor de US\$361,764.64. (US\$326,413.10 generados en 2021 más un saldo de US\$35,351.54 generados en 2020).

Los remanentes del fondo de titularización corresponden al monto resultante de restar a los excedentes del ejercicio generados por el fondo de titularización, la reserva de excedentes, los cuales de acuerdo a la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización serán devueltos al Originador en el mes siguiente al que fueron generados.

Las reservas de excedentes corresponden a los retiros de excedentes del ejercicio del fondo de titularización que se realizan con la finalidad de constituir una reserva de excedentes hasta completar un monto mínimo de US\$ 25,000.00, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización.

Al 31 de diciembre de 2022, no se tienen reservas de excedentes anteriores, dado que fueron utilizadas para realizar la redención anticipada de la emisión del Fondo de Titularización en fecha 30 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la reserva de excedentes era US\$25,000.00, dicha reserva fue constituida con excedentes generados en los ejercicios 2013 y 2014.



Nota (14) Cambios contables

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

Nota (15) 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 en depósitos a plazo, por medio de la colocación de los mismos en bancos de muy alta solidez y prestigio.

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 es el riesgo 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.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 se posee.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros

A continuación, se presentan los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

<u>2022</u>	<u>Valor en libros US\$</u>	<u>Valor Razonable US\$</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	\$ 6,509.37	\$ 6,509.37
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	-	-
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	-	-
Obligaciones por titularización de activos (c)	-	-

<u>2021</u>	<u>Valor en libros US\$</u>	<u>Valor Razonable US\$</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	\$195,899.87	\$195,899.87
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	742,933.28	742,933.28
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	2,134,337.06	2,345,511.73
Obligaciones por titularización de activos (c)	2,795,524.34	2,795,524.34

- (a) El valor en libros se aproxima al valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
 (b) El valor razonable ha sido determinado utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados, a la tasa de interés de mercado para instrumentos similares y al plazo establecido en el contrato de titularización.
 (c) El valor razonable ha sido determinado utilizando la cotización del instrumento en la Bolsa de Valores de El Salvador a la fecha de referencia de los estados financieros.

Debido a que la emisión posee una tasa de interés fija, no es necesario elaborar un análisis de sensibilidad para los instrumentos financieros de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 no se presentan valores razonables de activos y pasivos detallados dado que el Fondo se encuentra en proceso de cancelación luego de haberse realizado la redención anticipada de la emisión el 30 de diciembre de 2022.



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota (16) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cargos por comisiones	US\$ 18,596.28	US\$ \$23,227.01

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

Nota (17) Otros gastos

Al 31 de diciembre los otros fueron los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Papelería y útiles	US\$ 39.83	105.89
Legalización de libros de control interno	15.00	30.00
Publicaciones	-	4,355.76
	<u>US\$ 54.83</u>	<u>4,491.65</u>

Nota (18) Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

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

Las obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a retenciones de impuesto sobre la renta realizadas sobre servicios profesionales prestados al fondo de titularización por US\$ 29.78 en ambas fechas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el impuesto sobre la renta diferido.

Nota (19) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (20) Cauciones obtenidas de terceros

El detalle de las garantías y respaldos recibidos por el Fondo de Titularización al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Prenda sin desplazamiento otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., sobre cartera de cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$ 600,000.00 por un plazo de 10 años, constituida el 6 de diciembre de 2013 e inscrita en el Registro de Comercio el 13 de diciembre de 2013. Dicha prenda sin desplazamiento servirá de garantía del pago del canon de arrendamiento y demás derechos accesorios contraídos en el contrato de arrendamiento operativo.

Fianza de fiel cumplimiento para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento y cumplimiento de las razones financieras establecidas en el contrato de arrendamiento operativo otorgada por Banco de América Central el 12 de diciembre de 2013 por un monto de US\$ 1,395,000.00 en la que se establecen condiciones especiales para que el requerimiento de pago sea realizado por Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno y una orden irrevocable de pago para que el Banco pague a la Titularizadora en la calidad antes indicada la cantidad de US\$ 1,395,000.00. Al 31 de diciembre de 2021 la fianza se encontraba renovada bajo las condiciones aprobadas por el Banco de América Central, es decir por 1 año más de plazo contado a partir del 13 de diciembre de 2021, reduciendo su monto a US\$422,765.16. La escritura de modificación de dicha fianza fue otorgada el 27 de diciembre de 2021 bajo las condiciones antes mencionadas. Al 31 de diciembre de 2022 no se cuenta con fianza por haberse realizado la redención anticipada de la emisión el 30 de diciembre de 2022.

Cesión de beneficios de póliza de lucro cesante otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US\$ 780,000.00, beneficios cedidos el 13 de diciembre de 2013 con vigencia al 30 de septiembre de 2014. En fecha 29 de septiembre de 2022, fue renovada dicha cesión con plazo de vigencia del 30 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2023, según anexo de cesión de derechos emitido por ASSA Compañía de Seguros, S.A.

Cesión de beneficios de pólizas de seguro contra todo riesgo incendio sobre construcciones, mobiliario y equipo otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US\$ 9,106,496.14, beneficios cedidos el 11 y 13 de diciembre de 2013 con vigencia al 30 de septiembre de 2014. En fecha 29 de septiembre de 2022, fueron renovadas dichas cesiones con plazo de vigencia del 30 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2023, según anexo de cesión de derechos emitido por ASSA Compañía de Seguros, S.A.

Usufructo constituido por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., a título gratuito y sujeto a condición suspensiva, sobre los bienes arrendados en el contrato de arrendamiento operativo por el plazo de 10 años o mientras existan obligaciones pendientes por parte del Fondo, en virtud del Contrato de Titularización. El instrumento fue suscrito el 6 de diciembre de 2013.

Nota (21) Sanciones

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

Nota (22) Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2022, se tienen vigentes los contratos siguientes:



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
1.	Contrato de Titularización de Activos suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A., y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.	Contrato suscrito con entidad administradora del FTRTIME01, cuya vigencia perdura mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME01. Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.
2.	Contrato de cesión de derechos suscrito por el Originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01.	Contrato suscrito con originador del FTRTIME01, en el cual, el originador cedió los derechos de Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, hasta un monto de US\$ 16,730,132.64, los cuales serán enterados periódicamente al Fondo, a partir del día uno de cada mes, su vigencia es de 120 meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización FTRTIME01. (06/12/2013). Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.
3.	Contrato de administración sobre activos titularizados suscrito por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01.	Contrato suscrito con originador del FTRTIME01, su vigencia es de 10 años, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME01, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto de US\$16,730,132.64. Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.
4.	Convenio de administración de cuentas – orden irrevocable de transferencia suscrito por Banco de América Central, S.A., Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTRTIME01.	Contrato suscrito con banco administrador de cuentas bancarias del FTRTIME01, con vigencia de 12 meses, renovable automáticamente, contado a partir de la fecha del Convenio (12/12/2013), el cual fue renovado automáticamente. Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.
5.	Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Equilibrium, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo ahora Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	Contrato suscrito para la prestación del servicio de clasificación de riesgo del Fondo de Titularización, con plazo inicial de 12 meses contados a partir del día 18 de abril de 2013, el cual fue renovado automáticamente. Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Contrato</u>	<u>Descripción</u>
6.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	Contrato suscrito para la prestación del servicio de clasificación de riesgo del Fondo de Titularización, plazo inicial de 12 meses contados a partir del día 2 de abril de 2013, el cual fue renovado automáticamente. El 21/12/2020 se realizó modificación del contrato, en atención a la cláusula décima del mismo, en lo referente a las obligaciones de pago anual por los servicios de clasificación de riesgo, las cuales a partir del año 2019 han sido asumidas por el originador del FTRTIME01. Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.
7.	Contrato de custodia en bóveda de documentos relacionados con proceso de titularización con Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.	Contrato suscrito con entidad que custodia y administra documentos relacionados con el proceso de titularización cuya vigencia es por tiempo indeterminado. El contrato se dará por terminado con el retiro de los contratos que se encuentran en custodia.
8.	Contrato de prestación de servicios con ACC Auditores y Consultores, S.A. de C.V.	Contrato suscrito para la prestación de servicios del oficial de cumplimiento de razones financieras del FTRTIME01, su vigencia es de 1 año contado a partir de la suscripción del contrato (18/02/2020), dicho plazo podrá ser renovado automáticamente. Dicho contrato se dará por terminado en 2023 como parte del proceso de cancelación del Fondo.
9.	Servicios de Auditoría con Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas.	Servicios de auditoría externa y fiscal prestados al Fondo de Titularización para el ejercicio impositivo 2022. Dicho contrato se dará por terminado con la emisión del dictamen e informe fiscal 2022.

Nota (23) 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 inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el



Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

- b) 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.

Nota (24) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Al 31 de diciembre de 2022, la composición de la tenencia de los valores de titularización mostraba saldos a cero para todos los tenedores de valores debido a que en fecha 30 de diciembre de 2022 se redimió de forma total y anticipada la emisión a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2021, la composición de la tenencia de los valores de titularización era la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto US\$
1	32,550	3,255,000.00
2	32,550	3,255,000.00
3	-	-
4	-	-
5	-	-
6	-	-
7	-	-
8	-	-
9	-	-
10	-	-
11	-	-
12	-	-
13	-	-
14	-	-
15	-	-
16	-	-
17	-	-
Totales	65,100	6,510,000.00



Nota (25) Efectos de COVID - 19

La pandemia mundial de COVID-19, ha sido uno de los elementos importantes de análisis en los diferentes sectores económicos dentro del ámbito mundial, principalmente por sus efectos humanitarios, sociales y económicos; El Salvador ha enfrentado dicha pandemia desde marzo de 2020, con la puesta en vigencia de decretos ejecutivos y legislativos a fin de contener la inminente propagación de la enfermedad del Virus COVID – 19. El Gobierno de El Salvador, emitió algunos decretos con el objeto de prevenir, o en su caso, disminuir el impacto negativo en la salud de la población, dichos decretos se relacionan directamente con la economía y por tanto con las operaciones del Fondo, es por ello que la Administración ha efectuado análisis con el fin de identificar los efectos y acciones a realizar.

Durante el año 2022 y 2021, la administración del Fondo ha venido observando y analizando los posibles efectos de las medidas sanitarias implementadas, considerando dentro de los aspectos de evaluación:

- El comportamiento financiero de los activos y pasivos del Fondo y sus efectos en los flujos de efectivo durante y posterior a la vigencia de las medidas sanitarias.
- Identificación de los riesgos de operación y financieros que pudieran determinarse como resultado del comportamiento de las medidas sanitarias, que pudieran estar afectando la situación financiera y los resultados.
- Cambios en las estrategias de cumplimiento con los presupuestos del ejercicio 2022 y 2021, el cual ha tenido modificaciones a efecto de contener cualquier efecto financiero y los resultados de las operaciones se encuentren dentro de las regulaciones vigentes.

La administración del Fondo ha implementado medidas administrativas, financieras y de operación. Dentro de las acciones a implementar se definieron las siguientes:

- Modificación temporal del horario de operaciones y atención al público, e implementación de protocolos de prevención, para salvaguardar la salud de sus empleados y sus clientes.
- Modificación del presupuesto 2022 y 2021, orientada a realizar ajustes en las proyecciones, reducir costos y gastos en diversos rubros para minimizar el impacto en los resultados financieros del ejercicio.

