



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora Administradora del
**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO,
ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO** al 31 de diciembre de 2023 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades 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. Somos independientes de la Compañía del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable

Sin calificar nuestra opinión por el siguiente asunto, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 27. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.



Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra 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 siempre detectará 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 tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 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.
- b) 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 de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) 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 hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Otros asuntos

Al 30 de junio de 2023 el informe intermedio sin auditar y al 31 de diciembre de 2022 informe anual auditado, fueron auditados, por la firma BDO Figueroa Jiménez & Co. S.A emitiendo una conclusión y opinión no modificada respectivamente en fecha 27 de julio de 2023 y 7 de febrero de 2023.

Sin calificar nuestra opinión, como se explica en nota 25 literal e) adjunta a los estados financieros de 2023 no tuvimos a la vista los Libros y documentación al 31 de octubre de 2023, pues según manifestaciones de la administración dicha documentación no ha sido entregada por Ricorp Titularizadora: Libro Diario Mayor, Libro de Estados Financieros, Libro de Registro de Tenedores de Valores, Libros de Control de IVA, Partidas contables impresas y su documentación de respaldo, documentación de correspondencia y contratos.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Inscripción profesional N° 2503


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 28 de febrero de 2024

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2023

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

| | Al 31 de diciembre de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|--|---|---|
| Activo | | |
| Activo corriente | US\$ 6,268.48 | US\$ 5,304.98 |
| Bancos (nota 4) | 6,216.53 | 5,260.66 |
| Impuestos (nota 5) | 51.95 | 44.32 |
| Activo no corriente | 67,812.59 | 58,431.97 |
| Activos en titularización largo plazo (nota 6) | 60,134.25 | 58,187.37 |
| Ajustes por valorización (nota7) | 7,451.26 | 0.00 |
| Gastos de colocación (nota 8) | 227.08 | 244.60 |
| Total activo | US\$ 74,081.07 | US\$ 63,736.95 |
| Pasivo | | |
| Pasivo corriente | US\$ 826.60 | US\$ 576.64 |
| Documentos por pagar (nota 9) | 121.44 | 0.00 |
| Comisiones por pagar (nota 10) | 0.96 | 0.48 |
| Honorarios profesionales (nota 11) | 28.50 | 0.00 |
| Otras cuentas por pagar (nota 12) | 0.50 | 0.00 |
| Impuestos y Retenciones (nota 13) | 675.20 | 576.16 |
| Pasivo no corriente | 120.45 | 120.45 |
| Depósitos por arrendamiento (nota 14) | 120.45 | 120.45 |
| Excedente acumulados del fondo de titularización | 5,273.26 | 4,465.81 |
| Excedentes del ejercicio | 5,273.26 | 4,465.81 |
| Total pasivo | 6,220.31 | 5,162.90 |
| Patrimonio | 67,860.76 | 58,574.05 |
| Participación en fondos inmobiliarios (nota 15) | 60,409.50 | 54,540.00 |
| Ganancias no realizadas (nota 15) | 7,451.26 | 4,034.05 |
| Total pasivo y patrimonio | US\$ 74,081.07 | US\$ 63,736.95 |

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de determinación de excedentes del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|---|---|---|
| Ingresos | | |
| Ingresos de operación y administración | US\$ 5,603.81 | US\$ 9,263.74 |
| Ingresos por inmuebles | 5,603.81 | 4,774.77 |
| Ganancia por ajuste de valorización de bienes inmuebles | 0.00 | 4,488,966.00 |
| Otros ingresos | 0.00 | 0.00 |
| Egresos | | |
| Gastos de administración y operación | 304.48 | 278.71 |
| Por administración y custodia | 221.60 | 233.58 |
| Por clasificación de riesgos | 29.72 | 14.42 |
| Por auditoría externa y fiscal | 6.76 | 4.04 |
| Por servicios de valuación | 15.00 | 11.93 |
| Por honorarios profesionales | 31.00 | 14.24 |
| Por impuestos y contribuciones | 0.00 | 0.10 |
| Gastos por activos inmuebles titularizados | 0.40 | 0.40 |
| Gastos por estimaciones y amortizaciones | 25.50 | 485.11 |
| Amortización en gastos de colocación de valores | 25.50 | 30,192.33 |
| Pérdidas por ajuste de valorización de bienes inmuebles | 0.00 | 454,915.00 |
| Otros gastos | 0.57 | 0.06 |
| Otros gastos | 0.57 | 0.06 |
| Total de egresos y gastos | 330.55 | 763.88 |
| Excedente del ejercicio | US\$ 5,273.26 | US\$ 8,499.86 |

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de Composición de Excedente del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

| | <u>Excedentes</u> <u>ejerc. anterior</u> | | <u>Excedente del</u> <u>período</u> | | <u>Total</u> |
|--|---|-------------|--|-----------------|----------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | US\$ | 0.00 | US\$ | 4,195.05 | US\$ 4,195.05 |
| Traslado de resultado ejercicio anterior | | 4,195.05 | | (4,195.05) | 0.00 |
| Dividendos pagados | | (4,195.05) | | 0.00 | (4,195.05) |
| Excedentes del ejercicio | | 0.00 | | 4,465.81 | 4,465.81 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | US\$ | 0.00 | US\$ | 4,465.81 | US\$ 4,465.81 |
| Traslado de resultado ejercicio anterior | | 4,465.81 | | (4,465.81) | 0.00 |
| Dividendos pagados | | (4,465.81) | | 0.00 | (4,465.81) |
| Excedentes del ejercicio | | 0.00 | | 5,273.26 | 5,273.26 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | US\$ | 0.00 | US\$ | 5,273.26 | US\$ 5,273.26 |

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – nota 2)

| | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u> | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u> |
|---|---|---|
| Flujo de efectivo por actividades de operación | | |
| Excedente del ejercicio | US\$ 5,273.26 | US\$ 4,465.81 |
| Cambios netos en activos y pasivos: | | |
| Aumento en activos en titularización | (1,946.87) | 0.00 |
| (Aumento) Ajuste por Valorización | (7,451.26) | (4,034.06) |
| (Aumento) en Impuestos | (7.64) | (2.78) |
| Aumento de gastos de colocación | 17.52 | 30.19 |
| Aumento en documentos por pagar | 121.44 | 0.00 |
| Aumento en comisiones por pagar | 0.48 | 0.00 |
| Aumento en honorarios profesionales por pagar | 28.50 | 0.00 |
| Aumento en impuestos y retenciones por pagar | 99.03 | 36.17 |
| Aumento en otras cuentas por pagar | 0.50 | 0.00 |
| Aumento en depósitos en garantía | 0.00 | 2.75 |
| Aumento en fondos de participación | 5,869.50 | 0.00 |
| <i>Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo provisto en actividades de operación</i> | <i>2,004.46</i> | <i>498.08</i> |
| Flujo de efectivo por actividades de financiamiento | | |
| Pago de dividendos | (4,465.81) | (4,195.05) |
| Ganancias no realizadas en revalúo | 3,417.21 | 4,034.05 |
| <i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i> | <i>(1,048.59)</i> | <i>(161.00)</i> |
| Aumento de efectivo y equivalente de efectivo | 955.87 | 337.08 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio | 5,260.66 | 4,923.58 |
| <i>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</i> | <i>US\$ 6,216.53</i> | <i>US\$ 5,260.66</i> |

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Notas a los estados financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los artículos 44 y 47 de la ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Artega Montano en fecha 12 de enero de 2021, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valoress de El Salvador, S.A. de C.V. Casa corredora de Bolsa. La inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, por un monto de hasta US\$60,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión No JD- 14/2020 de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Busátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento Registral No EM-0001-2021, el 28 de enero de 2021. Resolución del Comité de Emisiones EM-02/2021, de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp titularizadora Montreal Uno fue constituido con el objeto de, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles y construcciones que lo conforman y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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

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

De la Sociedad Titularizadora

Según acta número 4 de la sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, celebrada el día doce de septiembre de 2023, consta que los Tenedores de Valores acordaron nombrar como nuevo administrador del Fondo de Titularización a la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, así como las modificaciones a las características de emisión con cargo al referido Fondo, según consta en certificación extendida por el secretario del Consejo de Gerentes de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, del acta de la sesión número 251 celebrada el día 4 de octubre de 2023 se acordó en punto tercero, autorizar la suscripción de las modificaciones al Contrato de Titularización conforme los términos que constan en el mismo. En fecha 13 de octubre de 2023 suscrita por la licenciada Evelyn Marisol gracias, Superintendente del Sistema Financiero, se comunica la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero número CD-50/2023, de la misma fecha, autorización, entre otros, las modificaciones al Contrato de Titularización.

Con fecha 28 de diciembre de 2023, ante los oficios de Jennifer Estefania Rodriguez Jacabo, por medio de modificación de contrato de titularización se formalizó el cambio de la denominación del Fondo a Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, en cumplimiento a lo acordado en Acta No.

4 de Asamblea de Tenedores de Valores de fecha 12 de septiembre de 2023, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-50/2023 de fecha 13 de octubre de 2023.

Denominación de la sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores LTDA., Titularizadora. Es entendido que, para los efectos legales del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a la Titularizadora o a Ricorp Titularizadora, S.A., se entenderá que se refiere a HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA, quien sucederá de pleno derecho, a partir de la modificación en el Registro Público Bursátil, en todos los derechos y obligaciones contenidas en todos los contratos mencionados anteriormente a RICORP TITULARIZADORA.

Las modificaciones que ha tenido el asiento son:

En fecha 24 de noviembre de 2023: Modificación al asiento regisral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno "VTIRTMONT1"; para actualizar la denominación del emisor, del Fondo, de la emisión de Valores de Titularización y modificación del Contrato de Titularización, autorizado en sesión de Consejo Directivo de la SSF No CD-50/2023 celebrada el 13 de octubre de 2023.

En fecha 05 de febrero de 2021. Modificación al asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (VTIRTMONT1), para marginar la certificación de integración total del Fondo de Titularización, por medio de la adición de la certificación otorgada por el Representante de los Tenedores de Valores Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa corredora de Bolsa, con fecha 21 de enero de 2021, con base a las condiciones establecidas en el artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos. Autorizado en sesión de Consejo Directivo de la SSF No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 27).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de América, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares estadounidenses.

Según decreto Legislativo No 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Principales políticas contables utilizadas

- a. **Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes**
En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
- b. **Compensación de saldos y transacciones**
Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. **Corrección monetaria**
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. **Bases de conversión**
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. **Indemnización**
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. Activos titularizados
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. Provisiones
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.

- i. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- j. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- k. Flujo de Efectivo,
Los flujos de efectivo del Fondo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u> | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u> |
|--------------------------|---|---|
| Cuenta colectora | | |
| Banco de America Central | US\$ 5,792.08 | US\$ 5,260.66 |
| Cuenta colectora | | |
| Banco Agrícola | 424.45 | 0.00 |
| Total de bancos | US\$ 6,216.53 | US\$ 5,260.66 |

NOTA 5 IMPUESTOS

El saldo de la cuenta de impuestos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u> | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u> |
|------------------------|---|---|
| IVA credito fiscal | US\$ 0.01 | US\$ 0.00 |
| Impuesto IVA a Cuenta | 51.94 | 44.32 |
| Total de bancos | US\$ 51.95 | US\$ 44.32 |

NOTA 6 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos no corrientes asciende a **US\$60,134.25** y al 31 de diciembre de 2022 ascienden a **US\$58,187.37**, los cuales se encuentran integrados así:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|---|---|---|
| Activos titularizados a largo plazo | | |
| Inmuebles | US\$ 60,134.25 | US\$ 58,187.37 |
| Total de activos titularizados a largo plazo | US\$ 60,134.25 | US\$ 58,187.37 |

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 1 FTIHMONT Uno, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de onerosa de 40 inmuebles existentes y el pago de sus construcciones según siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2023, esta compuesto de la siguiente manera:

| N° | Ubicación | Código Inmueble | Número de Inmuebles | Valor del Terreno | Valor de la Construcción | Total |
|--------------|--------------|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|
| | | | | 1,077.34 | 2,301.35 | 3,378.69 |
| 1 | San Miguel | S-01 | 1 | 109.25 | 44.06 | 153.32 |
| 2 | San Miguel | S-02 | 2 | 672.00 | 2,390.01 | 3,062.00 |
| 3 | Santa Ana | S-03 | 11 | 1,995.38 | 4,515.53 | 6,510.91 |
| 4 | San Salvador | S-04 | 1 | 1,181.89 | 1,224.56 | 2,406.44 |
| 5 | San Salvador | S-05 | 2 | 1,430.96 | 1,784.31 | 3,215.27 |
| 6 | La Libertad | S-06 | 3 | 1,920.28 | 1,865.59 | 3,785.87 |
| 7 | Sonsonate | S-07 | 1 | 404.07 | 455.85 | 859.92 |
| 8 | San Salvador | S-08 | 2 | 730.89 | 1,571.48 | 2,302.36 |
| 9 | San Salvador | S-09 | 1 | 701.18 | 907.12 | 1,608.30 |
| 10 | San Salvador | S-10 | 3 | 973.99 | 1,470.49 | 2,444.48 |
| 11 | San Salvador | S-11 | 2 | 965.45 | 3,487.93 | 4,453.38 |
| 12 | La Libertad | S-12 | 1 | 378.79 | 902.28 | 1,281.07 |
| 13 | San Salvador | S-13 | 1 | 3,080.92 | 4,743.38 | 7,824.30 |
| 14 | San Salvador | S-14 | 1 | 4,409.38 | 6,049.67 | 10,459.05 |
| 15 | La Libertad | S-15 | 1 | 1,048.00 | 0.00 | 1,048.00 |
| 16 | San Salvador | S-16 | 1 | 470.56 | 0.00 | 470.56 |
| 17 | San Salvador | S-17 | 1 | 0 | 0.00 | 0 |
| 18 | San Salvador | S-18 | 1 | 253.47 | 0.00 | 253.47 |
| 19 | San Salvador | S-19 | 1 | 1,987.35 | 0.00 | 1,987.35 |
| 20 | La Libertad | S-20 | 1 | 1,377.44 | 0.00 | 1,377.44 |
| 21 | San Miguel | S-21 | 2 | 1,252.09 | 0.00 | 1,252.09 |
| Total | | | | 26,420.64 | 33,713.60 | 60,134.25 |

Al 31 de diciembre de 2022, esta compuesto de la siguiente manera:

| N° | Ubicación | Código Inmueble | Número de Inmuebles | Valor del Terreno | Valor de la Construcción | Total |
|--------------|--------------|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| 1 | San Miguel | S-01 | 1 | 1,077.34 | 2,301.35 | 3,378.69 |
| 2 | San Miguel | S-02 | 2 | 109.25 | 44.06 | 153.32 |
| 3 | Santa Ana | S-03 | 11 | 672.00 | 2,390.01 | 3,062.00 |
| 4 | San Salvador | S-04 | 1 | 1,995.38 | 4,515.53 | 6,510.91 |
| 5 | San Salvador | S-05 | 2 | 1,181.89 | 1,224.56 | 2,406.44 |
| 6 | La Libertad | S-06 | 3 | 1,430.96 | 1,784.31 | 3,215.27 |
| 7 | Sonsonate | S-07 | 1 | 1,920.28 | 1,865.59 | 3,785.87 |
| 8 | San Salvador | S-08 | 2 | 404.07 | 455.85 | 859.92 |
| 9 | San Salvador | S-09 | 1 | 730.89 | 1,571.48 | 2,302.36 |
| 10 | San Salvador | S-10 | 3 | 701.18 | 907.12 | 1,608.30 |
| 11 | San Salvador | S-11 | 2 | 973.99 | 1,470.49 | 2,444.48 |
| 12 | La Libertad | S-12 | 1 | 965.45 | 2,587.57 | 3,553.02 |
| 13 | San Salvador | S-13 | 1 | 378.79 | 902.28 | 1,281.07 |
| 14 | San Salvador | S-14 | 1 | 3,080.92 | 4,743.38 | 7,824.30 |
| 15 | La Libertad | S-15 | 1 | 4,409.38 | 969.12 | 5,378.50 |
| 16 | San Salvador | S-16 | 1 | 1,048.00 | 0.00 | 1,048.00 |
| 17 | San Salvador | S-17 | 1 | 470.56 | 0.00 | 470.56 |
| 18 | San Salvador | S-18 | 1 | 253.47 | 0.00 | 253.47 |
| 19 | San Salvador | S-19 | 1 | 1,987.35 | 0.00 | 1,987.35 |
| 20 | La Libertad | S-20 | 2 | 1,377.44 | 0.00 | 1,377.44 |
| 21 | San Miguel | S-21 | 2 | 1,252.09 | 0.00 | 1,252.09 |
| Total | | | | 26,420.64 | 27,732.68 | 54,153.32 |

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

- Denominación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1"
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación de los Originadores: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadoreña, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de Tenedores de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación a cargo del FTIRTMONT1: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa corredora de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviatura es VTIRTMONT1.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitir son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMONT1.
- Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US\$60,000.00
- Aumento 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 fondo de la emisión, bajo las siguientes condiciones:

- a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y /o ampliaciones que se harán sobre los inmuebles, en caso estas se realicen.
- b) Condiciones precedentes: Cuando el monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y /o ampliaciones que se realicen sobre los inmuebles se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en las características 3.26.2 del Contrato de Titularización.
- c) Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió valores de titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores de valores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- d) Distribución de dividendos: La Titularizada, 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.
- e) Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los valores de titularización, conforme a la política de dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de originador y de la Titularizada. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el numero de Títulos de Participación en circulación, según la prelación de pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los inmuebles descrito previamente.
- f) Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval, S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta Directiva de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval, S.A. de C.V.
- g) Agente colocador: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa corredora de Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2023, se han colocado un monto de US\$54,540,000.00 de la emisión de Valores de Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$54,133.15
- Fecha de negociación: 05 de febrero de 2021
- Fecha de liquidación: 05 de febrero de 2021
- Precio base: 100.00%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez Dólares de los Estados Unidos de America y múltiplos de contratación de Diez Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 05 de febrero de 2120.
- La serie A, dentro de la cual se estructuró la colocación que los originadores adquirieron, correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones de acuerdo al siguiente detalle:

| Activos Transferidos al FTIRTMONT1 | Valor activos transferidos | Pago con Títulos a los Originadores | Cantidad de Títulos |
|---|-----------------------------------|--|----------------------------|
| Terrenos | 26,420.64 | 26,420.53 | 2,642,053 |
| Construcciones | 27,732.68 | 27,732.62 | 2,773,262 |
| Total | 54,153.32 | 54,153.15 | 5,415,315.00 |

Serie B

- Monto de la serie: US\$386.85
- Fecha de negociación: 05 de febrero de 2021
- Fecha de liquidación: 05 de febrero de 2021
- Precio base: 100.00%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez Dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 05 de febrero de 2120.

Serie C

- Monto a negociar: US\$5,460.00 (Cinco Millones Cuatrocientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
- Fecha de colocación: 21 de julio de 2023
- Fecha de liquidación: 21 de julio de 2023
- Precio base: US\$0.01
- Valor mínimo y múltiplos de contratación: Un título de participación (US\$10.00) y sus múltiplos (US\$0.01)
- Numero de valores colocados: 546,000
- Plazo de la emisión: Hasta 99 años
- Plazo de la serie: 35,262 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de esta serie.
- Fecha de vencimiento: 05 de febrero 2120.
- Política de distribución de dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecidos en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación.
- Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización- Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, pero que NO PAGARA INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- Forma de negociación: A través de ventanilla del emisor por medio del sistema de colocación proporcionado por la Bolsa de Valores.
- Horario de ingreso de ofertas de compra: De 9:00 am a 9:30 a.m.
- Redención anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.
- Garantía de la emisión: Patrimonio del Fondo de Titularización
- Calificación del riesgo inicial: NIVEL UNO, SCRIESGO, S.A. DE C.V., sociedad clasificadora de riesgo. La clasificación se revisará semestralmente por la clasificadora de riesgo y se mantendrá actualizada mientras dure la vigencia de la emisión.
- Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas en cuenta
- La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece

NOTA 7 AJUSTES POR VALORIZACION

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos en no corrientes asciende a **US\$7,451.26** y al 31 de diciembre de 2022 ascienden a **US\$0.00**, los cuales se encuentran integrados así:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|---|---|---|
| Activos titularizados a largo plazo | | |
| Inmuebles | US\$ 7,451.26 | US\$ 0.00 |
| Total de activos titularizados a largo plazo | US\$ 7,451.26 | US\$ 0.00 |

NOTA 8 GASTOS DE COLOCACION

El saldo de gastos de colocación al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|--------------------------------------|---|---|
| Gastos de colocación | US\$ 227.08 | US\$ 244.60 |
| Total de gastos de colocación | US\$ 227.08 | US\$ 244.60 |

NOTA 9 DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|--------------------------------------|---|---|
| Originador | US\$ 121.44 | US\$ 0.00 |
| Total de documentos por pagar | US\$ 121.44 | US\$ 0.00 |

NOTA 10 COMISIONES POR PAGAR

El saldo de comisiones por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|--------------------------------------|---|---|
| Por custodia | US\$ 0.96 | US\$ 0.48 |
| Total de comisiones por pagar | US\$ 0.96 | US\$ 0.48 |

NOTA 11 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|--|---|---|
| Servicios de representante de tenedores de valores | 10.50 | 0.00 |
| Servicios de auditoría externa | 3.00 | 0.00 |
| Servicios de clasificación de riesgos | 15.00 | 0.00 |
| Total de honorarios profesionales por pagar | US\$ 28.50 | US\$ 0.00 |

NOTA 12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|---|---|---|
| Servicios de publicidad | US\$ 0.50 | US\$ 0.00 |
| Total de otras cuentas por pagar | US\$ 0.50 | US\$ 0.00 |

NOTA 13 IMPUESTOS Y RETENCIONES

El saldo de las obligaciones tributarias de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|---|---|---|
| Impuesto y Retenciones | | |
| IVA Debito Fiscal | 675.20 | 576.16 |
| Total de impuestos y retenciones | US\$ 675.20 | US\$ 576.16 |

NOTA 14 DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS

El saldo de los depósitos de garantías recibidas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

| | <u>Al 31 de diciembre de 2023</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2022</u> |
|------------------------------------|---|---|
| Depósitos por arrendamiento | | |
| Depósitos por arrendamiento | 120.45 | 120.45 |
| Total | US\$ 120.45 | US\$ 120.45 |

NOTA 15 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

| | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u> | <u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u> |
|--|---|---|
| Participación en Fondos Inmobiliario | US\$ 60,409.50 | US\$ 54,540.00 |
| Ganancias no realizadas | 7,451.26 | 4,034.05 |
| Total de participación en fondos inmobiliario | US\$ <u>67,860.76</u> | US\$ <u>58,574.05</u> |

NOTA 16 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 17 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 18 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 19 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora como administrador del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO** tiene establecido evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de

Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpan los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

NOTA 20 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con SCRIESGO.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Lafise Valores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 21 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 22 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 según nota de fecha 12 de julio de 2023, recibida de los abogados del Fondo, se informa de un proceso declarativo de nulidad parcial, iniciando ante el Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, Juez 3, en contra del FTIRTMONT1 y de otros, bajo referencia: 08653-19-cvpc-1CM3 PC-44-19-2. El objeto del proceso declarativo común de nulidad es el inmueble propiedad del FTIRTMONT1 con matrícula 30162090-0000, y la pretensión del demandante, es que se declare parcialmente la nulidad de inscripción de dicho inmueble. Actualmente, se está a la espera que el Juzgado 1º de lo Civil Mercantil, se pronuncie respecto de la nulidad alegada por el demandante y que se fundamenta en que se le notificó la resolución en que se declara improponible la demanda por medios electrónicos. Simultáneamente se está preparando los argumentos que sustentan que la notificación realizada fue válida y que al no haberse apelado en tiempo, la resolución de improponibilidad debe dejarse firme. La probabilidad que el FTIRTMONT1 pierda este litigio es del 15%.

De acuerdo al párrafo anterior no tuvimos a la vista información, sin embargo la administración manifiesta que el caso a fecha de nuestro informe ha sido resuelto a favor del Fondo.

NOTA 23 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay cauciones que informar.

NOTA 24 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 25 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTESa) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, Antes Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con sus anexos al 31 de diciembre de 2023.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2023 asciende a un valor de **US\$74,081.07**, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, Antes Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2024.

c) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 1 series A, B y C.

| Serie | Cantidad en valores | Precio unitario título | US\$ | Saldo al 31/12/2023 |
|--------------|----------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------------|
| A | 5,415,315 | 10.00 | US\$ | 54,153.15 |
| B | 38,650 | 10.00 | | 386.85 |
| C | 546,000 | 10.00 | | 5,460.00 |
| | 5,999,965 | | US\$ | 60,000.00 |

d) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tuvieron movimientos en los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 1 series A, B, C.

e) Al 31 de diciembre de 2023 no tuvimos a la vista la siguiente información:

- 1) Libro Diario Mayor impreso con los registros contables en folios legalizados desde su constitución del Fondo de fecha 05 de febrero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2023 y los respectivos folios legalizados en blanco, debido a que según lo manifestado por la administración no fueron proporcionados por la administración de la Titularizadora anterior.
- 2) Libro de Estados Financieros impreso con los registros contables en folios legalizados desde su constitución del Fondo de fecha 05 de febrero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2023 y los respectivos folios en blanco, debido a que según lo manifestado por la administración no fueron proporcionados por la administración de la Titularizadora anterior.

- 3) Libro de Registro de Tenedores de Valores impreso con las anotaciones de los Tenedores de Valores en folios legalizados desde su constitución del Fondo de fecha 05 de febrero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2023 y los respectivos folios en blanco, debido a que según lo manifestado por la administración no fueron proporcionados por la administración de la Titularizadora anterior.
- 4) Libros de IVA (Registro a la Transferencias de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios IVA) (Libro de Ventas al Consumidor Final, Libro de Ventas al Contribuyente y Libro de Compras, impreso con los datos registrados en folios legalizados desde su constitución del Fondo de fecha 05 de febrero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2023 y los respectivos folios en blanco, debido a que según lo manifestado por la administración no fueron proporcionados por la administración de la Titularizadora anterior.
- 5) La documentación de partidas contables impresas con sus respectivos documentos de respaldos, conciliaciones bancarias, tablas de control de registros, contrato de titularización original, contratos originales de permutas de transferencia de los bienes al Fondo, y demás contratos de servicios celebrados, desde su constitución del Fondo de fecha 05 de febrero de 2021 hasta el 31 octubre de 2023, debido a que no fue proporcionado por la administración Titularizadora anterior.
- 6) La documentación de correspondencia enviada y recibida de la Superintendencia del Sistema Financiero y Otras entidades gubernamentales legales, desde su constitución del Fondo de fecha 05 de febrero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2023, debido a que según lo manifestado por la administración no fueron proporcionados por la administración de la Titularizadora anterior.

NOTA 26 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2023, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal Uno, **cuenta con una Clasificación de Riesgo “Nivel 1 (SLV)” perspectiva estable otorgada por SCRIESGO con información de fecha 31 de diciembre de 2022 y fecha de sesión ordinaria 28 de abril de 2023.**

Significado de la clasificación

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

NOTA 27 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto al giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para fondos de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único