



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 INVERSIONES BOLIVAR 01

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 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 INVERSIONES BOLIVAR 01** al 31 de diciembre de 2024 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, 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 26. 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.

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 21 de enero de 2025

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01

(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 2024 y 2023

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Activo		
Activo corriente	603.61	355.55
Bancos (nota 4)	603.61	355.55
Impuestos	0.00	0.00
Activo no corriente	25,452.10	21,878.61
Activos en titularización largo plazo (nota 5)	25,452.10	21,878.61
Total activo	US\$ 26,055.71	US\$ 22,234.16
Pasivo		
Pasivo corriente	927.41	482.92
Documentos por pagar (nota 6)	20.27	20.27
Comisiones por pagar (nota 7)	1.80	1.80
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	4.99	13.18
Cuentas por pagar (nota 9)	0.00	0.00
Otras cuentas por pagar (nota 9)	17.02	17.14
Impuestos y retenciones por pagar (nota 10)	0.14	0.06
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias (nota 11)	883.19	430.47
Pasivo no corriente	12,498.67	12,498.67
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 11)	11,912.15	11,912.15
Depósitos por arrendamiento (nota 12)	586.52	586.52
Excedentes acumulados del fondo de titularización	2,547.11	962.57
Retiro de excedentes	96.57	(1,343.66)
Excedentes del ejercicio	2,450.54	2,306.23
Total pasivo	US\$ 15,973.19	US\$ 13,944.16
Patrimonio	10,082.52	8,290.00
Participaciones en inmuebles (nota 13)	8,290.00	8,290.00
Ganancias no realizadas (nota 13)	1,792.52	0.00
Total pasivo y patrimonio	US\$ 26,055.71	US\$ 22,234.16

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01

(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 01 de diciembre de 2024 y del 08 de septiembre al 31 de diciembre de 2023

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Ingresos		
Ingresos totales	US\$ 3,588.64	US\$ 3,507.46
Ingresos por activos titularizados	3,584.14	3,504.96
Otros ingresos	4.50	2.50
Egresos		
Gastos de administración y operación	1,138.10	1,191.62
Por administración y custodia	53.64	48.14
Por clasificación de riesgo	9.99	12.00
Auditoría externa	2.80	2.80
Por pago de servicio de deuda	841.38	777.13
Por servicios de valuación	1.62	0.00
Por seguros	36.38	38.68
Por honorarios profesionales	17.58	10.00
Gastos por activos inmuebles titularizados	174.71	302.87
Otros gastos	0.00	9.61
Otros gastos (nota 14)	0.00	9.61
Total de egresos y gastos	1,138.10	1,201.23
Excedentes del ejercicio	US\$ 2,450.54	US\$ 2,306.23

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01

(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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

	Excedentes acumulado		Excedentes del período		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$	0	US\$	601.16	US\$ 601.16
Traslado de excedentes		601.16		(601.16)	0.00
Retiro de excedentes		0.00		(1,944.82)	(1,944.82)
Excedentes del ejercicio		0.00		2,306.23	2,306.23
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	601.16	US\$	361.41	US\$ 962.57
Traslado de excedentes		361.41		(361.41)	0.00
Retiro de excedentes		0.00		(866.00)	(866.00)
Excedentes del ejercicio		0.00		2,450.54	2,450.54
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	962.57	US\$	1,584.54	US\$ 2,547.11

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01

(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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

	<u>Al 31 de</u>		<u>Al 31 de</u>	
	<u>diciembre de</u>		<u>diciembre de</u>	
	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Excedentes del ejercicio	US\$	2,450.54	US\$	2,306.23
(Aumento) en Impuestos		0.00		0.00
(Aumento) en Activos en titularización		(3,573.49)		(1,248.15)
Aumento en Documentos por pagar		0.00		0.00
Aumento en Comisiones por pagar		0.00		0.96
(Disminución) en Honorarios por pagar		(8.18)		(0.5)
(Disminución) en Cuentas por pagar		0.00		(8.08)
(Disminución) aumento en Otras cuentas por pagar		(0.13)		0.22
Aumento en impuestos y retenciones		0.08		0.06
Aumento en Depósitos en arrendamiento		0		42.06
<i>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i>		<i>(1,131.18)</i>		<i>1,092.80</i>
Flujo de Actividades financiamiento				
Adquisición de prestamos		(1,315.58)		0.00
Ganancias no realizadas		1,792.52		0.00
Retiro de excedentes		(866.00)		(1,944.82)
Pago de préstamos		1,768.30		221.47
<i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i>		<i>1,379.24</i>		<i>(1,723.35)</i>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		248.06		(630.56)
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		355.55		986.11
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	603.61	US\$	355.55

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01

(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 al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Inversiones Bolívar Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada del día doce de agosto de dos mil veintidós ante los oficios de la Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-28/2022, de fecha de asiento 26 de agosto de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0036-2022** de fecha 26 de agosto de 2022.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Titularización de Activos es la Administradora del Fondo de Titularización, se constituyó por medio de escritura pública el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008, Número de Asiento Registral de Emisor EV-002-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Inversiones Bolívar Cero Uno es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es la Sociedad Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Bolívar, S.A. de C.V., que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos por la ley en materia, para efecto de la integración del Fondo de Titularización el representante de los Tenedores de Valores, se obliga a gestionar con el originador, en su oportunidad el otorgamiento del Contrato de Compraventa, por el cual se transferirá al Fondo de Titularización el inmueble. Dicho Contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos. El Originador que es dueño y actual poseedor del inmueble, transferirá y realizará la tradición del dominio, posición, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización sobre el inmueble a título de Compraventa a favor de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, por el precio de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos una vez el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno emita los Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo y formalizado el financiamiento correspondiente. Los activos del Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el comprar los inmuebles Construidos para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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.

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.

Prácticas 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 estos.
- 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 con el estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa 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 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- 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 con 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 sobre 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. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
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 estos.
- 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 con el estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Flujo de Efectivo**
Los flujos de efectivo de la empresa 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 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>		<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>	
Cuenta Discrecional				
Banco agrícola, S.A.	US\$	288.15	US\$	40.09
Cuenta Colectora				
Banco agrícola, S.A.		315.46		315.46
Total bancos	US\$	603.61	US\$	355.55

NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 25,452.10** y **US\$21,878.61** respectivamente, los cuales se encuentran integrados por y los activos en titularización a largo plazo los cuales se encuentran integrados así:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Activos en titularización a largo plazo		
Bienes inmuebles	US\$ 23,659.58	US\$ 21,878.61
Ajustes por valorización	1,792.52	0.00
Total activos titularizados a largo plazo	US\$ 25,452.10	US\$ 21,878.61

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, está conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de un inmueble por un monto de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVIB CERO UNO ha sido creado con el objeto principal el comprar los inmuebles Construidos para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

La compra de inmuebles de la presente Titularización será transferida por el originador en concepto de Promesa de Constituir Primera Hipoteca Abierta por el FTHIVIB CERO UNO a favor de Banco Agrícola, S.A., por un monto de VEINTE MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y a un plazo de QUINCE AÑOS sobre los siguientes inmuebles: Inmuebles ubicados en Condominio Edificio Kinetica correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Tecla, departamento de La Libertad, anteriormente de naturaleza rústica, ubicado en Diecisiete Avenida Norte y Calle el Carmen, los cuales se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de Cuarta Sección del Centro, departamento de la Libertad así:

NIVEL UNO: a) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO – UNO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. b) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO - DOS Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO DOS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. c) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO – TRES: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO TRES del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. d) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO – CUATRO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. e) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO – CINCO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO CINCO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. f) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO – SEIS: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO SEIS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. g) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NUMERO N UNO – SIETE: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO SIETE del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad.

NIVEL DOS: a) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N DOS-UNO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO OCHO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, b) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N DOS-DOS: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO CERO NUEVE del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, c) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N DOS-TRES: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, d) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N DOS-CUATRO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, e) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N DOS-CINCO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO DOS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, f) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N DOS-SEIS: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO TRES del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad.

NIVEL TRES: a) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N TRES-UNO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, b) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N TRES-DOS: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO CINCO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, c) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N TRES-TRES: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO SEIS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, d) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N TRES-CUATRO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO SIETE del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, e) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N TRES-CINCO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO OCHO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, f) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N TRES-SEIS: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO UNO NUEVE del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad.

NIVEL CUATRO: a) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N CUATRO-UNO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO DOS CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, b) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N CUATRO-DOS: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO DOS UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, c) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N CUATRO-TRES: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO DOS DOS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, d) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N CUATRO-CUATRO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO DOS TRES del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, e) FRANJA DE ESTACIONAMIENTO NÚMERO N CUATRO-CINCO: Inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE – TRES CINCO CERO – A CERO CERO DOS CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad. Y v) CENTRO DE OFICINAS PLAZA MERLIOT: Porción de terreno de naturaleza rústica bajo el rumbo Norte del inmueble general, situado sobre la DIECISIETE AVENIDA NORTE de la ciudad de Nueva San Salvador, ahora Santa Tecla, departamento de la Libertad, de una extensión superficial de SEI MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO

PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS equivalentes a CERO CERO HECTÁREAS SESENTA Y DOS ÁREAS NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y SIETE CENTIÁREAS equivalentes a cero cero manzanas nueve mil doce punto cuarenta y dos varas cuadras, inscrito bajo la matrícula número TRES CERO TRES CERO SIETE CINCO UNO CERO – CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Plazo la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, la cual deberá constituir la DEUDORA dentro de los cinco días siguientes a la integración del FTIHVIB CERO UNO.

LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DEL FONDO SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

Tramo 1

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVIB01 Valores de Titularización – Títulos de participación VTHVIB01.

Información del Valor

1. Monto a negociar: US\$4,974.00 (Cuatro millones novecientos setenta y cuatro mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 7 de septiembre de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de septiembre de 2022
4. Precio Base: US\$0.09 (Noventa y cuatro punto cero ochocientos noventa y tres Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 0.10 y múltiplos de US\$0.10

de la emisión: 21 años

6. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación) (Renta Variable)
7. Base de cálculo: Año calendario
8. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanillas de la Bolsa de Valores de El Salvador.
9. Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
10. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización, podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un 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 y al representante de los Tenedores. La redención anticipada de los Valores y la Determinación del Precio podrán ser acordados únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de Redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
11. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno.

12. Calificación de riesgo inicial: NIVEL UNO, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
13. Fecha de vencimiento: 8 de septiembre de 2043.
14. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
15. Pago de Capital: Al vencimiento.
16. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo 2

Información del Emisor

2. Nombre: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora
3. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVIB01
4. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
5. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US\$: \$3,316.00
8. Monto de Negociación US\$: 3,316.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

1. Mínimo de contratación: 1
2. Múltiplo de contratación: 1

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: -
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-48/2022
4. Fecha de Aprobación: 01 de septiembre de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de agosto de 2022
3. Asiento Material: CD-28/2022

Fecha: 10 de junio de 2022

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Originador	US\$ 20.27	US\$ 20.27
Total documentos por pagar	US\$ 20.27	US\$ 20.27

NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Por custodia	US\$ 1.80	US\$ 1.80
Total comisiones por pagar	US\$ 1.80	US\$ 1.80

NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$ 2.50	US\$ 2.50
Por servicios de clasificación de riesgos	2.49	7.00
Por servicios de péritos valuadores	0.00	3.68
Total honorarios profesionales por pagar	US\$ 4.99	US\$ 13.18

NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Servicios de Publicidad	US\$ 3.75	US\$ 3.87
Cedeval	9.30	9.30
Gastos de papelería	3.97	3.97
Total otras cuentas por pagar	US\$ 17.02	US\$ 17.14

NOTA 10 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de impuestos y retenciones por pagar se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$ 0.14	US\$ 0.06
Total impuestos y retenciones por pagar	US\$ 0.14	US\$ 0.06

NOTA 11 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Obligaciones financieras de a corto y largo plazo		
Principal	864.34	412.24
Intereses	18.85	18.23
Subtotal obligaciones financieras a corto plazo	US\$ 883.19	US\$ 430.47
Obligaciones financieras de largo plazo		
Adeudado por préstamos	11,912.15	11,912.15
Subtotal obligaciones financieras de largo plazo	US\$ 11,912.15	US\$ 11,912.15
Total obligaciones financieras a corto y largo Plazo	US\$ 12,795.34	US\$ 12,342.62

En fecha veinticuatro de octubre de 2022 se adquirió préstamo, celebrado mediante contrato de Apertura de Crédito Simple por la cantidad de: QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, del cual podrá disponer a partir de hoy. Los desembolsos que la Deudora deba realizar en uso de la presente Línea de Crédito, con el objeto de amparar los retiros correspondientes, deberán efectuarse mediante el formulario estándar proporcionado por el banco para tales efectos, suscrito por el representante legal, apoderado con facultades expresas o factor (Gerentes con facultades de administración) con destino: La Acreditada destinará el crédito que se le concede para Compra de Inmuebles, conocidos como Centros de Oficinas Plaza Merliot y Edificio Kinetika (Niveles uno al cuatro) y capital de trabajo para obras de remodelación de mismas propiedades. Plazo de Contrato y Plazo de Giro: El plazo del contrato será de DIEZ años a contar de esta fecha, o sea que vencerá el día veintitrés de octubre de dos mil treinta y dos. El plazo del Giro/Periodo de uso de parte de la Deudora será de QUINCE MESES a contar de esta fecha, prorrogable anualmente por simple cruce de cartas, previo analices del Banco. No obstante, el término convenido, el Banco acreditante se reserva la facultad de dar terminada esta apertura de crédito, mediante noticia que se dará por escrito a la Deudora. Uso de los fondos: La Deudora podrá hacer uso de los fondos mediante retiro parciales así: i) un primer desembolso de DOCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA al momento de contratar y ii) posteriormente La Acreditada podrá hacer uso de los fondos restantes de hasta DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA mediante retiros parciales de acuerdo al avance físico de las obras a realizar lo cual será supervisado por la Gerencia Inmobiliario y Constructor del Banco; lo anterior, siempre y cuando la Acreditada, se encuentre en total cumplimiento de todas las obligaciones y condiciones aquí expresadas, sean especiales y/o financieras, y que no haya incurrido en alguna de las causales de caducidad y /o terminaciones pactadas en el contrato. Forma de Pago: La Deudora se obliga a pagar por medio de ciento diecinueve cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de capital e intereses desglosadas así: CIENTO SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA cada una, más una última cuota al vencimiento por el saldo pendiente a esa fecha. Intereses: La suma mutuada devengará un interés variable del CINCO PUNTO NOVENTA POR CIENTO (5.90%) anual sobre saldos. Se hace constar que los intereses a que se refiere están calculados con base al año calendario. Para información de la Deudora se hace saber que la tasa de interés efectiva anualizada de este crédito es de CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS Y DOS POR CIENTO (5.92%).

NOTA 12 DEPOSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Depósitos por arrendamiento	US\$ 586.52	US\$ 586.52
Total obligaciones financieras de largo plazo	US\$ 586.52	US\$ 586.52

NOTA 13 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 8,290.00	US\$ 8,290.00
Ganancias no realizadas	1,792.52	0.00
Total de participación en fondos inmobiliarios	US\$ 10,082.52	US\$ 8,290.00

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVIB01.

En fecha 20 de agosto de 2024 se realizó ajuste al valor de inmueble según Informe de Valúo de Inmueble de Ing. Msc. Luis Roberto Guifarro Alvares PV-0152-2007 de la S.S.F. Detalle: Valor mercado Edificio Telus US\$15,404.74 más Edificio Kinetika de US\$9,290.97 haciendo un total de US\$24,695.71. Detalle de Valor en libros al 20 de agosto de 2024 US\$22,903.19. Detalle del ajuste valor según valúo de US\$24,695.71 menos valor en libros de US\$22,903.19; haciendo un total de US\$1,792.52

NOTA 14 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad **US\$0.00**; y al 31 de diciembre de 2023 es por la cantidad de **US\$ 9.61.**, los cuales se encuentran integrados así: Papelería y útiles de US\$101.70, Publicaciones de US\$1.00, Gastos administrativos de US\$ 8.07 y Costo por integración del fondo de US\$0.43.

NOTA 15 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 16 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 17 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 18 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 INVERSIONES BOLIVAR 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo con el 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 19 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 Pacific Credit Rating
- c) Contrato de Clasificación de Riesgo con Fitch de Centroamérica

- d) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- e) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 20 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 21 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay contingencias que informar.

NOTA 22 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay cauciones que informar.

NOTA 23 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 24 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros
 Según acta número 301 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores - INVERSIONES BOLIVAR 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

 Según acta número 261 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores - INVERSIONES BOLIVAR 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2023.
- b) Dictamen e Informe Fiscal
 El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2024 asciende a un valor de **US\$26,055.71**, para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – INVERSIONES BOLIVAR 01, por lo tanto 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 2025, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2025.
- c) Al 31 diciembre de 2024 y 2023 los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar CERO UNO colocados en fecha 08 de septiembre de 2022, se detallan a continuación:

<u>Tenedor</u>	<u>Tramo</u>	<u>Cantidad en valores</u>	<u>Moneda</u>	<u>Saldo al 31/12/2024 y 2023</u>
----------------	--------------	----------------------------	---------------	-----------------------------------

1	1	49,740	US\$	4,974.00
2	2	33,160		3,316.00
TOTAL		82,900	US\$	8,290.00

NOTA 25 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01, cuenta con una clasificación "Nivel 1" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera auditada de fecha 30 de junio de 2023, y fecha de comité 04 de octubre de 2023.

Significado de la clasificación

La clasificación de riesgo "N1" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

NOTA 26 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 de 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 en las páginas 7 a la 20 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