

Informe Anual
FONDO DE
TITULARIZACIÓN
DE INMUEBLES
HENCORP
VALORES
INVERSIONES
BOLIVAR 01

A Diciembre 2024



HENCORP
Titularizadora

Índice

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores.....	2
3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido.....	3
4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado	12
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	12
6. Informe de Gestión de Riesgos	15
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	15
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	17
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	19
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	19
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	20
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	20
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	22
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	23
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	25
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia	26

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora

Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVIB Cero Uno"
Objeto:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el rendimiento y financiamiento del mismo, los cuales se encuentra descrito en el numeral 21) de la cláusula "Definiciones" del Contrato de Titularización del referido Fondo, y conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien lo agregará al Legajo de Anexos de su Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo.
Titularizadora:	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores

Junta Directiva de la Titularizadora	
Cargo	Nombre
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Administrativa	José Adolfo Galdamez Lara
Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas

Con fecha 10 de enero de 2023, en sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, en el punto XI se acordó la elección del Nuevo Concejo de Gerentes para el período comprendido del 2023 al 2028.

Representante de los Tenedores de Valores

SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido

- **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVIB Cero Uno".
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIHVIB01, y con cargo a dicho Fondo.
- **Denominación del Originador:** Inversiones Bolívar, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- **Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:** SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, cuya abreviación es "VTHVIB Cero Uno"
- **Naturaleza:** Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión:** Hasta Veintiún Millones Quinientos Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$21,500,000.00).
- **Aumentos del monto de la emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo

razonado en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización y de la Superintendencia del Sistema Financiero, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: el aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización del inmueble. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

- **Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta doscientos quince mil.
- **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 mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00).
- **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación:** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
- **Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
- **Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América.

- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintiún años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **Redención de los valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por 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 hubiesen 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.
- **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar

pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

- **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
- **Política de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización, distribuyendo el monto declarado entre el número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán parcial o totalmente los saldos de la cuenta "Reservas de excedentes anteriores" con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de anterior, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.
- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval. Dicho procedimiento consiste en: 1) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente

forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque que con fondos en firme a CEDEVAL S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; 11) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; 111) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

- **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la facultad de la Sociedad Titularizadora en la Constitución de la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional. en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes o Cuentas Restringidas, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en El Contrato de Titularización En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVIB CERO UNO; 3. En tercer lugar,

se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

- **Estructuración de los tramos o series a negociar de la Emisión:** La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.
- **Estructuración de nuevos tramos o series:** Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización.
- **Aviso de colocación:** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.
- **Destino de los Fondos de la Emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición de los inmueble e inversiones establecidas en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.
- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de

El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

- **Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el rendimiento y financiamiento del mismo, los cuales se encuentra descrito en el numeral 21) de la cláusula "Definiciones" del Contrato de Titularización del referido Fondo, y conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien lo agregará al Legajo de Anexos de su Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo.
- **Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de administrar el Proyecto Inmobiliario para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos en el numero 21) de la cláusula "Definiciones" del Contrato de Titularización del referido Fondo, según el siguiente procedimiento:
- **Integración del Fondo de Titularización y Adquisición del Inmueble:** 1) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos; 2) La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa.
- **Administración de los Inmuebles:** En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa

autorización expresa de la Junta de Tenedores; ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; iii) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa o gratuita al Comisionista para ejercer las funciones de administración de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial.

- **Plazo de Negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
- **Modificación de las Características de la Emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de Nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, el Consejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N UNO" según sesión de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintisiete de mayo de dos mil veintidós y con información financiera del originador auditada al treinta y uno

de diciembre de dos mil veintiuno, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N UNO" 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.

- **Aportes Adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la política de endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización de Inmuebles en comento el Originador estará facultado a realizar aportes adicionales a razón de cien dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización - Títulos de participación. Todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación.
- **Procedimiento a seguir en caso de mora o acción judicial en contra de la Titularizadora:** El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.
- **Custodia y Depósito:** La Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

- **Razones Literales:** El prospecto de emisión contiene impresas las siguientes razones: "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

Panorama Internacional

De acuerdo con las Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global modere su ritmo, alcanzando un 2.6% en 2024, marcando el tercer año consecutivo de desaceleración. Esta tendencia responde a factores como conflictos geopolíticos prolongados, tensiones comerciales y políticas monetarias más restrictivas. Sin embargo, al inicio de 2024, la actividad global mostró signos de fortaleza gracias al dinamismo económico de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia comenzaron a descender de manera más lenta de lo anticipado debido a persistentes presiones inflacionarias en economías clave.

Se proyecta una reducción de la inflación mundial al 4.5% en 2024, favoreciendo el cumplimiento de los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más pausado. La inflación elevada sigue siendo impulsada por altos precios de productos básicos y choques de oferta, especialmente en el sector alimentario. A pesar de esta tendencia a la baja, fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

Impacto del Fenómeno Climático "La Niña"

El fenómeno climático "La Niña" continuará afectando significativamente las condiciones meteorológicas en 2024, con mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras. Esto podría interrumpir la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Según datos al cierre de 2023 y junio de 2024, "La Niña" ha sido el evento climático más influyente en la economía global.

América Latina y el Caribe: Desafíos y Oportunidades

Para la región, se estima un crecimiento del 1.8% en 2024, con una recuperación al 2.7% en 2025. La restricción monetaria seguirá limitando el crecimiento a corto plazo; sin embargo, la disminución de la inflación podría permitir a los bancos centrales reducir las tasas de interés, estimulando la inversión. Persisten riesgos como condiciones financieras globales más estrictas, altos niveles de deuda local, desaceleración de la economía china y efectos del cambio climático. Por otro lado, un crecimiento más sólido en Estados Unidos podría contrarrestar los efectos negativos, especialmente en América Central y el Caribe.

Dentro de la región, República Dominicana lidera el crecimiento proyectado con un 5.1%, impulsado por la reducción de la inflación y el dinamismo del sector turístico. Costa Rica sigue con un 3.9%, destacando por sus exportaciones de servicios y turismo. Nicaragua proyecta un crecimiento del 3.7% gracias a la inversión y estabilidad económica, mientras que Honduras alcanzaría un 3.4% con relativa estabilidad macroeconómica. El Salvador espera crecer un 3.2% debido a reformas estructurales, seguido de Guatemala con un 3% y Panamá con un 2.5%, afectado por el cierre de la mina Cobre Panamá y la disminución del tráfico en el Canal de Panamá.

Estados Unidos y su Influencia Global

Estados Unidos sigue siendo clave en la dinámica económica global, influyendo significativamente en Centroamérica y el Caribe. Sus políticas comerciales y cambios en las tasas de interés afectan directamente las cadenas de suministro globales y el comercio internacional. Se espera que la reducción gradual de tasas por parte de la FED fortalezca su economía, con un impacto positivo para la región.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario incluye actividades relacionadas con bienes inmuebles, desde la construcción hasta su comercialización, involucrando a arrendadores, agentes y corredores en la compra, venta, y alquiler de propiedades. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR) a junio de 2024, el PIB del sector construcción alcanzó US\$559 millones, registrando una contracción del 7.13% frente a los US\$602 millones de junio de 2023, lo que representa una caída de US\$43 millones. Por otro lado, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524

millones, con un crecimiento del 4.61% (US\$23 millones más) respecto al mismo periodo de 2023.

En términos del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), la construcción mostró un descenso, pasando de 159.22 en junio de 2023 a 133.52 en junio de 2024. Las actividades inmobiliarias, en cambio, subieron ligeramente de 106.92 a 108.81 en el mismo periodo. En el PIB, las actividades inmobiliarias representaron el 5.88%, un aumento del 0.03% frente al 5.86% de 2023, mientras que la construcción bajó al 6.28% del PIB, desde el 7.04% del año anterior.

Datos del ISSS a marzo de 2024 señalan un crecimiento del 9.7% en construcción y del 7.89% en actividades inmobiliarias, con 30,600 empleos directos y 7,700 indirectos generados en ambos sectores. A pesar de retos como el alza de costos en combustibles, materias primas y escasez de mano de obra, la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca proyectos clave, como el viaducto de Los Chorros, que crearán alrededor de 150,000 empleos directos e indirectos.

La OPAMSS informa que la construcción y el sector inmobiliario representan el 40% de la inversión nacional, impulsada por estrategias para atender la demanda habitacional y mejorar el ordenamiento comercial. Propuestas como incentivos fiscales para proyectos de más de 35 pisos buscan atraer más inversión. Según la Cámara de Comercio e Industria, la construcción y el turismo serán motores clave para la economía en 2024, respaldados por mejoras en trámites de permisos y un ambiente favorable para la inversión. CASALCO proyecta un crecimiento superior al de 2023, impulsado por megaproyectos en telecomunicaciones, salud y medio ambiente, contribuyendo a la estabilidad económica y laboral del país.

5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período

Las Juntas Generales Ordinarias y Juntas Generales Extraordinarias de Tenedores de Valores durante el período del informe han sido el siguiente:

Fecha	Quórum	Carácter de la Junta
17 de mayo 2024	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores

6. Informe de Gestión de Riesgos

A Diciembre de 2024 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01, cuyas emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$8.3 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 2 tramos el 08 de septiembre de 2022.

Los recursos obtenidos serán invertidos para: i) Realizar el pago por la adquisición de los inmueble e inversiones establecidas en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, se realiza conforme a la Política de Distribución de Dividendos, está respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización FTIHVIB01. Los pagos de dividendos a Diciembre 2024 se muestran a continuación:

Tramo	Fecha de Pago	Monto distribuido total
1 y 2	22 marzo 2024	266,000.00
1 y 2	20 diciembre 2024	600,000.00
	Total	866,000.00

Con respecto al pago de obligaciones, estas han sido canceladas oportunamente con los recursos que ingresan a la cuenta colectora del fondo, no siendo necesario el uso de fondos correspondientes a cuentas restringidas.

Se validó el cumplimiento del ratio para el Fondo, habiéndose determinado que está dentro de los parámetros razonables, siendo los resultados obtenidos los siguientes:

No.	Ratio	Medición	Resultado Diciembre/2024
1	Liquidez	Junio y Diciembre	2.34%
2	EBITDA	Junio y Diciembre	276,665

El fondo de Titularización ha sido calificado por Pacific Credits Ratings, reconocida Agencia de Calificación autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. El rating asignado es N-1.sv.

N-1.sv corresponde a Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos

Fondo de Titularización	Rating 1	
INVERSIONES BOLIVAR 01	PCR	N-1

A diciembre de 2024, el Fondo mantiene el rating otorgado inicialmente, con perspectiva Estable, reflejando la expectativa de que la Entidad mantendrá su situación financiera y operativa en el corto plazo.

Se realizó la cuantificación del riesgo de crédito de Hencorp Valores con respecto a los ingresos por administración del Fondo de Titularización que dejaría de percibir en caso este caiga en default, determinándose que el Capital Social de la Titularizadora (US\$1.3 millones) alcanza para cubrir 3,230 veces las potenciales pérdidas por riesgo de crédito para un año calendario. Por lo tanto, el Capital Social es suficiente para hacerle frente pérdidas por riesgo de crédito, originadas por impago y que repercute en la no percepción de ingresos por administración del Fondo de Titularización.

Para la determinación de la Probabilidad de Default, se utilizaron las Matrices de Transición del estudio realizado por Fitch Ratings denominado "Global Structured Finance 2015 Transition and Default Study". El resultado obtenido se muestra a continuación:

Fondo de Titularización	Obligaciones con Hencorp Valores US\$ (1 año)	P(x) Default	Riesgo Crédito US\$ (1 año)	Cobertura de capital HV
Inversiones Bolívar 01	51,669	0.81%	418.5	3,254

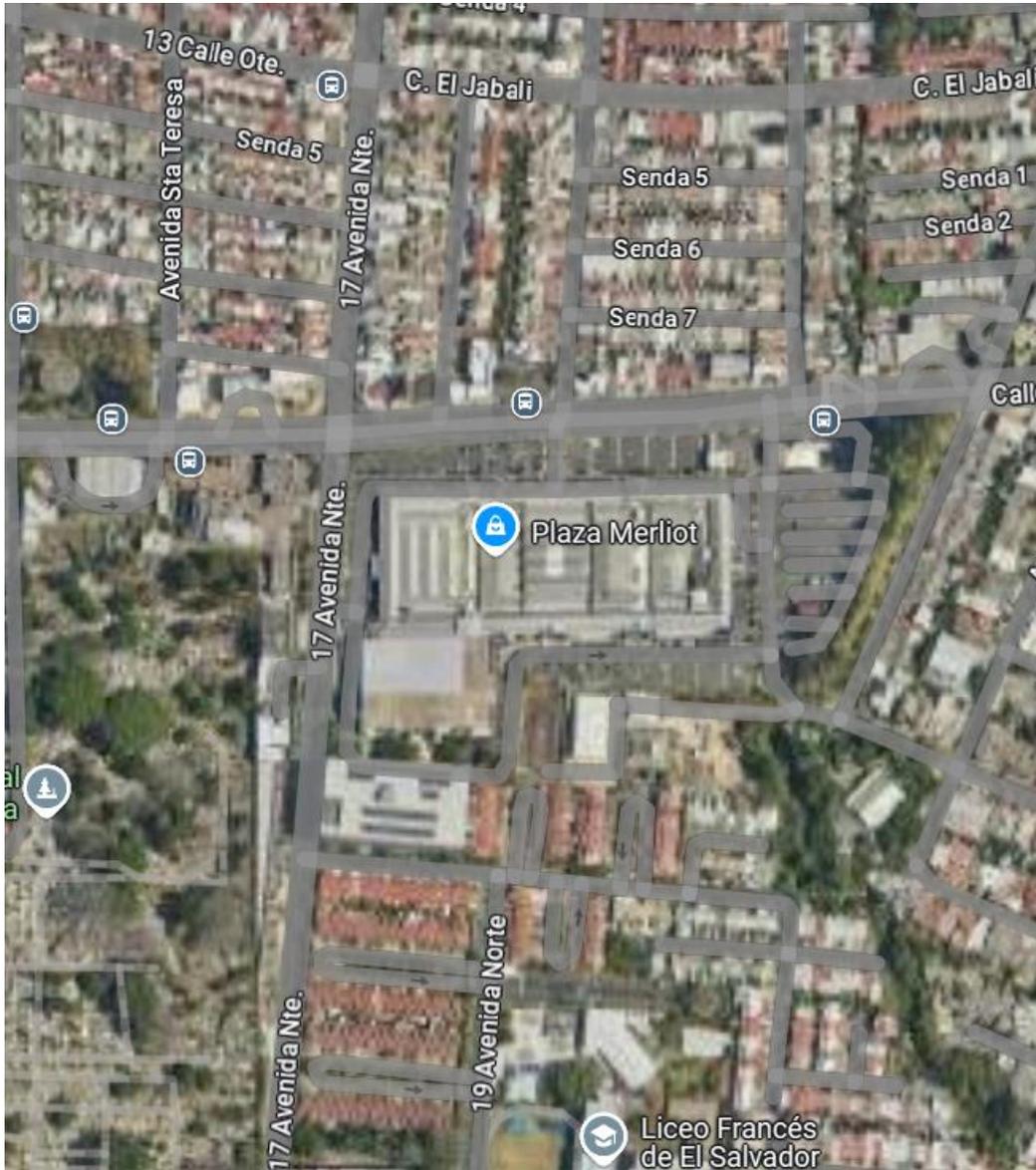
No se registraron eventos de riesgo operativo tales como: fraude, daños en activos, fallas en sistemas, fallas en procesos, incumplimiento de terceros, desastres e incumplimiento legal, etc. que constituyeran una amenaza para el funcionamiento normal del Fondo de Titularización.

La calificación determinada en Mapa de Riesgos de Fondo de titularización es:

BAJA

7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles

Los inmuebles por incorporar al Fondo de Titularización, denominados Complejo Kinetika están compuestos por: 1. Inmuebles situados en 17 Avenida Norte y Calle El Carmen, Santa Tecla, La Libertad Los 24 inmuebles componen 4 niveles de un mismo edificio destinados para el uso de estacionamientos y se establecen bajo un mismo régimen de condominio con el fin de mantener el área de circulación disponible para cualquier propietario que forme parte del régimen. Los inmuebles están construidos sobre un terreno de 5,604.47 varas cuadradas de capacidad 26 superficial. Los inmuebles están ubicados en el sector Nororiente de la ciudad de Santa Tecla, contiguo al costado sur de uno de los principales centros comerciales llamado Plaza Merliot y sobre la 17 Avenida Norte. El terreno posee frente y acceso por dos calles, ya que se encuentra en una esquina entre la Calle El Carmen y la Carretera Panamericana. Además, posee una tercera entrada por calle de circulación interna de otro edificio adyacente o anexo al Centro Comercial Plaza Merliot.



8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles

Los inmuebles por incorporar al Fondo de Titularización, denominados Complejo Kinetika están compuestos por: 1. Inmuebles situados en 17 Avenida Norte y Calle El Carmen, Santa Tecla, La Libertad Los 24 inmuebles componen 4 niveles de un mismo edificio destinados para el uso de estacionamientos y se establecen bajo un mismo régimen de condominio con el fin de mantener el área de circulación disponible para cualquier propietario que forme parte del régimen. Los inmuebles están contruidos sobre un terreno de 5,604.47 varas cuadradas de capacidad 26 superficial. Los inmuebles están ubicados en el sector Nororiente de la ciudad de Santa Tecla, contiguo al costado sur de uno de los principales centros comerciales llamado Plaza Merliot y sobre la 17 Avenida Norte. El terreno posee frente y acceso por dos calles, ya que se encuentra en una esquina entre la Calle El Carmen y la Carretera Panamericana. Además, posee una tercera entrada por calle de circulación interna de otro edificio adyacente o anexo al Centro Comercial Plaza Merliot.

9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

A diciembre 2024 se adjuntan los gastos realizados por el Fondo al período.

Egresos	Al 31 de diciembre de 2024
Gastos de administración y operación	296,720.46
Por Administración y Custodia	53,635.50
Por Clasificación de Riesgo	9,999.96
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,800.08
Por Servicios de Valuación	1,620.50
Por honorarios profesionales	17,575.00
Por Seguros	36,378.63
Por Activos Inmuebles Titularizados	174,710.79
Gastos financieros	841,379.07
Por pago de Servicio de la Deuda	841,379.07
Total de Egresos y Gastos	1,138,099.53

10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año

El valor del título de participación durante el período del informe ha sido el siguiente:

Período	Dividendos repartidos por el Fondo
Diciembre 2024	866,000

11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa Constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.
- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo de Titularización tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.
- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:
 - Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;

- Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al doscientos por ciento (200%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 30) romano I) DEFINICIONES, del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;
- Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo de Titularización incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización;
- Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;
- Administración de las obligaciones financieras: La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago

oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:

- Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
 - Realizar prepagos de capital.
- Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento o transferencia de garantía: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento u otorgar garantías con cargo a los activos del Fondo de Titularización en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección.

En cumplimiento de dicha política de financiamiento, el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno suscribió un Contrato de Apertura de Crédito Simple el día veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, en el cual el Fondo adquirió una Apertura de Crédito Fija por la cantidad de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** para la compra de los inmuebles. El plazo del contrato se definió por **DIEZ** años.

12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado

Valor Nominal	Valor Contable	Valor de Mercado
US\$ 100.00	US \$ 152.35	US\$ 100.00

13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación se enumeran a continuación:

Riesgos del Fondo de Titularización

Riesgo de Mora

Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre los Arrendantes y el FTIHVIB01, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Riesgo Regulatorio

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el arrendante hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.

Riesgo Estratégico

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO podría en cualquier momento tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVIB01.

Riesgo de Ubicación

Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentra el Inmueble está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la

plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de oficinas de alto prestigio y otros.

Riesgo de Siniestros

Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros

Riesgos Asociados al Financiamiento del Proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.

Riesgo de Fallas en la Construcción y Atraso en la Obra

Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

Riesgo en la Estimación o Contratación de la Demanda

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto, no se pueda producir el arrendamiento de los espacios disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles arrendantes del Fondo de Titularización.

Riesgos asociados al incremento de costos

Es el riesgo que, durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el espacio para el financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.

Riesgo de Incompatibilidades Técnicas

Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.

Riesgos Legales por Incumplimiento de Contratos con Terceros

Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor

Riesgos de la Emisión

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atiendan al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversionistas.

14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

El Informe de Clasificación de Riesgo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO no presenta Hechos Relevantes a la fecha de presentación de este Informe.

16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia

El Informe y Estados Financieros Auditados del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

Anexo No. 1

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno – FTIHVIB01 Valores de Titularización – Títulos de Participación

Comité No. 231/2024	
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2024	Fecha de comité: 28 de octubre de 2024
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario / El Salvador

Equipo de Análisis		
Milagro Barraza mbarraza@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com	(+503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES						
Fecha de información	jun-20	dic-21	dic-22	jun-23	dic-23	jun-24
Fecha de Comité	15/10/2021	27/05/2022	27/04/2023	04/10/2023	26/04/2024	28/10/2024
Valores de Titularización – Títulos de Participación						
Un tramo como mínimo de hasta US\$21,500,000.00	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

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.

“Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos “+” y “-”, para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo”.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos”. “La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación de “**Nivel-1**” con perspectiva “**Estable**” a los **Valores de Titularización- Títulos de Participación** del **Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Inversiones Bolívar**, con información financiera a 30 de junio de 2024.

La clasificación se fundamenta en la capacidad del Fondo de generar ingresos provenientes del canon de arrendamiento de TELUS Internacional, el cual considera incrementos anuales en las cuotas, dando soporte para generar retornos a los inversionistas. Además, se toma en cuenta la baja probabilidad de que los activos sufran pérdida de valor por su localización estratégica, la amplia experiencia del administrador, los resguardos legales y mecanismos de cobertura con los que cuenta la emisión que mitigan el riesgo de impago.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **El Fondo posee un contrato de arrendamiento que considera incrementos programados en el canon anual.** La principal fuente de pago de dividendos proviene de los flujos que recibe el Fondo de Titularización de Inmuebles por alquileres. Dicho ingreso está asegurado por un contrato de arrendamiento del centro de oficinas Plaza Merliot pactado con Transactel El Salvador, S.A. de C.V. (TELUS International) con una duración de seis años prorrogables sujeto a incrementos anuales. Adicionalmente, la Emisión percibirá ingresos de los 24 inmuebles ubicados dentro del Complejo Kinétika, los cuales funcionan como parques vehiculares.
- **El fondo presenta un adecuado desempeño financiero:** PCR considera que el Fondo ha mostrado un desempeño adecuado en el primer semestre del 2024, con ingresos que totalizaron US\$1,815.38 miles, compuestos principalmente por los ingresos de operación y administración producto del arrendamiento de los inmuebles. Por otro lado, los gastos alcanzaron US\$562.51 miles, siendo los principales componentes los gastos financieros, los costos asociados a los activos titularizados y los gastos de administración y custodia del fondo. Como resultado, se obtuvo un excedente de US\$1,252.87 miles. Es importante destacar que los resultados del Fondo han estado alineados con las proyecciones realizadas.
- **El Fondo Inmobiliario cuenta con covenants financieros para garantizar su correcta operatividad:** El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.02% del valor del Patrimonio Autónomo¹. A la fecha de análisis, el ratio es de 3.1%, cumpliendo adecuadamente el resguardo financiero. Asimismo, el fondo podrá adquirir obligaciones con acreedores financieros hasta un monto máximo equivalente al 150% del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento, lo cual cumple a junio 2024 con un 53.7%.
- **Cumplimiento en la Recolección del Canon de Arrendamiento:** Por su parte, el Fondo recibió en la cuenta colectora un monto acumulado de US\$5,305.57 miles, de dicho monto, las cuotas por alquiler de enero a junio de 2024 ascendieron a US\$1,810.88 miles, con lo cual se constató que el Fondo recibió en sus cuentas bancarias el canon correspondiente por parte de TELUS de acuerdo con el contrato establecido.
- **Sector inmobiliario muestra moderada dinámica de crecimiento.** A la fecha de análisis, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, reflejando un incremento del 4.61%, equivalente a US\$23 millones, en comparación con junio 2023, cuando se registraron US\$501 millones. En contraposición en términos nominales el PIB del sector construcción totalizó en US\$559 millones, reflejando una contracción de 7.13% (US\$43 millones) en comparación a junio 2023 (US\$602 millones).

Factores Claves

Factores para un incremento en la clasificación:

- No aplica. El Fondo de Titularización Inmobiliario cuenta con la calificación más alta dentro de la escala establecida.

Factores para una reducción en la clasificación:

- Reducción significativa de la tasa de ocupación de los inmuebles titularizados.
- Menor nivel de ingresos provenientes de los cánones de arrendamientos que puedan limitar o reducir de manera importante la capacidad del pago de dividendos a los inversionistas.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador), vigente desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Perfil de la Titularizadora:** Reseña y Gobierno Corporativo.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Estados financieros auditados de FTIHVIB01 al 31 de diciembre de 2023, estados financieros no auditados al 30 de junio de 2024 y su comparativo a 2023. Modelo financiero de la Emisión.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVIB01, contrato de comisión y administración de inmueble FTIHVIB01 y contrato de compraventa Inversiones Bolívar – FTIHVIB01.
- **Otra información:** Póliza de seguro del inmueble, estudio de mercado, informe del valúo de edificio Kinétika y Centro de Oficinas Plaza Merliot, certificación extractada.

Limitaciones Potenciales para la Clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones a la fecha.
- **Limitaciones potenciales:** Se mantendrá monitoreado el desempeño financiero del Fondo y la evolución de la recaudación en las cuentas colectora y restringida.

¹ Se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos del contrato de Titularización corresponderá a la sumatoria de todos los activos que lo conforman.

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico estimado para 2024, el cual se ubicaría en 2.6% en 2024, y continuando con la tendencia de desaceleración por tercer año consecutivo. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por un crecimiento más robusto de la economía de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia han iniciado un descenso más lento de lo previsto debido a las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024, lo que ayudaría a que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento de lo previsto inicialmente. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

El fenómeno climático “La Niña” sigue siendo una de las problemáticas más importantes en la región para las economías en 2024. Se estima que continúe afectando las condiciones meteorológicas con una mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar interrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio de 2024 indican que “La Niña” ha sido el principal fenómeno climático con mayor influencia en las condiciones económicas globales.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran condiciones financieras mundiales más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de la economía de China, que afectaría a las exportaciones de la región, aunado al efecto por el cambio climático. En contraposición, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría contrarrestar los efectos negativos y tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con una tasa de 3.9%, mostrando crecimiento más moderado con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, para Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica; a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4%, manteniendo una relativa estabilidad macroeconómica y supeditado a una moderación de la inflación.; mientras que, El Salvador crecería en 3.2%, ante reformas económicas y fiscales estructurales. Adicionalmente, Guatemala estima un crecimiento de 3%, registrando un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Finalmente, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento con una tasa estimada de 2.5%, explicada por el cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las exportaciones e importaciones estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales. Se espera que a medida la FED continúe con el proceso de reducción en las tasas de interés de referencia, la economía estadounidense alcance una mayor dinámica de crecimiento.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes, manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y efectos adversos por el cambio climático, que continuaran siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

Desempeño Económico

Al primer semestre de 2024 la actividad económica del país, medida a través del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), presentó un decrecimiento al registrar una variación anual de -2.08%. Este comportamiento ha sido influenciado por menor actividad en rubros fundamentales para la economía, como el sector construcción, que muestra una variación interanual negativa de 16.1%. Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) registró un aumento de 2.6%, al primer trimestre del año, por debajo del rango proyectado por el Banco Central de Reserva para 2024 (3.0% - 3.5%).

Por su parte, la inflación medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ha moderado y colocado en niveles controlados, posterior al efecto inflacionario global. Aunque el índice general ha bajado hasta colocarse en 1.48% a junio de 2024; algunos sectores aún permanecen en niveles altos, como el de restaurantes y hoteles (5.53%), alimentos y bebidas no alcohólicas (3.63%) y salud (2.53%). El pronóstico del BCR para 2024 es que el índice oscile entre 0.5% y 1.0% debido a factores como el comportamiento del precio internacional del petróleo y sus derivados, la continuidad de proyectos de diversificación de la matriz energética impulsados por recursos renovables, lo que permitirá mantener bajos los precios de la electricidad, así como una moderada disminución en los precios de los alimentos.

Con respecto al sistema financiero regulado, la cartera de préstamos neta registró un crecimiento de 5.69% (US\$999 millones), totalizando los US\$18,558 millones, similar al crecimiento promedio de los últimos cinco cierres anuales (5.73%). En cuanto a los depósitos, totalizaron en US\$19,011 millones, con un aumento interanual de 4.15% (US\$758 millones); mientras que, el spread financiero se ubicó en 2.51%, mayor respecto a junio de 2023 (2.20%).

En cuanto a la situación fiscal del país, el Sector Público No Financiero (SPNF) a junio de 2024 registró un déficit fiscal de US\$157.0 millones, mayor al registrado a junio de 2023 (US\$34.2 millones). Cabe aclarar que el déficit a junio de 2024 no incluye la deuda previsional, dado que a partir de la reforma al sistema de pensiones en abril de 2023 se dejó de incluir como parte del SPNF. El comportamiento del déficit se explica por el aumento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron un incremento de 12.1% debido al aumento de gastos corrientes (12.0%) y gastos de capital (12.7%). Por su parte, los ingresos corrientes registraron un incremento de (8.9%), impulsados por los ingresos tributarios netos (11.0%) y por el superávit de operación de Empresas Públicas (33.5%).

Adicionalmente, la balanza comercial reportó un déficit de US\$4,580 millones, aumentando en 5.4% (US\$232.8 millones) como resultado del ligero incremento en las importaciones (+0.04%) y la reducción en las exportaciones (6.7%). El comportamiento en las exportaciones ha estado influenciado por la industria manufacturera de maquila con una disminución de 26.5%, aunado al comportamiento estable de las importaciones, que fueron impulsadas principalmente por las industrias manufactureras (+2.2%).

En cuanto a aspectos sociales, el país ha tenido avances significativos en términos de seguridad y control de la criminalidad, lo que genera un ambiente propicio para el desarrollo de negocios; sin embargo, se han tenido retrocesos en temas como transparencia, percepción de la corrupción y confianza en sistemas democráticos. Adicionalmente, se necesita mantener un crecimiento económico sostenible que permita continuar con la lucha por la erradicación de la pobreza y la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos.

Finalmente, las expectativas de crecimiento económico se mantienen moderadas. Para 2024, el BCR proyecta una tasa de crecimiento real del PIB en un rango del 3.0% al 3.5%, que será impulsado principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo que es promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, que se espera favorezca a las exportaciones. El Salvador tiene como uno de los principales desafíos controlar los niveles de endeudamiento y robustecer los niveles de liquidez del país para afrontar sus compromisos financieros.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario engloba todas las actividades relacionadas con bienes inmuebles, como terrenos y edificios, abarcando desde su construcción hasta su comercialización. Esto incluye el trabajo de arrendadores, agentes y corredores dedicados a la compra, venta, alquiler y otros servicios inmobiliarios. Según los datos más recientes del Banco Central de Reserva (BCR) actualizados a junio 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó los US\$559 millones, experimentando una contracción del 7.13% respecto a junio de 2024, cuando se reportaron US\$602 millones, lo que equivale a una disminución de US\$43 millones. En contraste, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, reflejando un incremento del 4.61%, equivalente a US\$23 millones, en comparación con el periodo anterior, cuando se registraron US\$501 millones.

En cuanto a la representación del sector construcción y actividades inmobiliarias con respecto al Índice de Volumen de la Actividad Inmobiliaria (IVAE) a junio de 2024 mostraron un comportamiento levemente decreciente en el caso de las actividades de construcción y ligeramente al alza en cuanto a las actividades inmobiliarias en comparación a sus resultados de junio de 2023. El sector construcción refleja una disminución pasando de un IVAE de 159.22 en junio 2023 a un valor de 133.52 y las actividades inmobiliarias pasaron de 106.92 a 108.81 en junio de 2024.

Las actividades inmobiliarias representaron en un 5.88% el total del PIB reflejando un crecimiento del 0.03% con respecto a junio 2023 (5.86%). En cuanto a las actividades de construcción, representaron en un 6.28% del PIB, registrando un

leve decrecimiento del 0.76% (junio 2023: 7.04%). Por otra parte, según los datos a marzo 2024 del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), la construcción y las actividades inmobiliarias han mostrado un crecimiento significativo del 9.7% y del 7.89%, respectivamente; mientras que los empleos directos en estos sectores sumaban aproximadamente 30,600 empleos directos y 7,700 empleos indirectos.

El sector de la construcción en El Salvador, a pesar de enfrentar desafíos como el aumento de costos en combustibles y materias primas, así como la escasez de mano de obra, muestra una tendencia positiva. La Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca que proyectos como el viaducto de los Chorros y diversas obras públicas generarán unos 150,000 empleos directos e indirectos.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) indica que la construcción y las actividades inmobiliarias representan el 40% de la inversión nacional. Esta inversión se impulsa por estrategias para mejorar la demanda habitacional y el ordenamiento comercial. Además, se ha propuesto un incentivo fiscal para proyectos inmobiliarios de más de 35 pisos. Las proyecciones de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador apuntan a que la construcción y el turismo serán motores clave de la economía este año, mostrando resiliencia a pesar de crisis globales. La demanda de proyectos habitacionales y mejoras en la tramitación de permisos han facilitado un ambiente favorable para la inversión. Para 2024, CASALCO prevé un crecimiento superior al de 2023, gracias a megaproyectos en áreas como telecomunicaciones, salud y medio ambiente. Estas iniciativas no solo fomentarán el crecimiento del sector, sino que también contribuirán a un desarrollo integral y sostenible, mejorando la estabilidad económica y laboral en el país.

Análisis de la Titularizadora – Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

Reseña

El 17 de diciembre de 2007, se publicó la Ley de Titularización de Activos, aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Posteriormente, el 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp estableció en El Salvador una Sociedad Titularizadora bajo el nombre de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, siendo la primera entidad de su tipo en el país. El 29 de diciembre de 2016, la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó la transformación de Hencorp Valores, S.A. Titularizadora a una Sociedad de Responsabilidad Limitada, cambiando su denominación a Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora.

La Titularizadora Hencorp Valores, LTDA., demuestra el compromiso del Grupo Hencorp con el desarrollo de los mercados de capitales en El Salvador y la región. Fundada siguiendo los valores del grupo y con asesoría de expertos internacionales en titularización, su objetivo principal es proporcionar liquidez a activos del sector corporativo salvadoreño, regional y del sector público.

Esto se logra mediante la conexión de dichos activos con el mercado de capitales, ofreciendo un mecanismo adicional de financiamiento y generando nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables. Por lo tanto, hasta la fecha de análisis, la entidad gestiona 26 de las 45 titularizaciones activas dentro del mercado de valores salvadoreño, lo que representa una participación del 57.8%.

Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora reconoce la importancia de contar con un adecuado Gobierno Corporativo y Código de ética que oriente la estructura y funcionamiento de sus diferentes departamentos en interés de la sociedad y sus accionistas, así como el apoyo en la toma de decisiones por parte de los diversos Comités.

La estructura de Gobierno Corporativo se soporta a través de:

- Código de Ética y Conducta.
- Código de Gobierno Corporativo.
- Manuales de Políticas, Normas y Procedimientos.
- Comités: Auditoría, Administración Integral de Riesgos, Prevención de Lavado de Dinero y Activos y demás Comités de apoyo.
- Junta Directiva y Alta Gerencia.
- La Misión, Visión, Valores y Objetivos corporativos.

Estructura Organizacional

En opinión de PCR, Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora posee una estructura organizacional adecuada y su administración de riesgos se encuentra acorde a su modelo de negocio.

Accionistas y Concejo de Gerentes

En el siguiente cuadro se detallan los principales Participantes Sociales y Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora, con una vigencia de la estructuración de cinco años:

PARTICIPANTES SOCIALES

Accionista	Participación
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.99%
Eduardo Alfaro Barillas	00.01%
Total	100%

CONCEJO DE GERENTES²

Cargo	Nombre
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Administrativo	Víctor Manuel Henríquez
Gerente Administrativo	José Adolfo Galdámez Lara
Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera

Fuente: Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora / Elaboración: PCR

Gestión de riesgos

Para reducir los riesgos asociados al desempeño de sus actividades económicas y en cumplimiento de las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Bursátiles (NPR-11) emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), Hencorp Valores ha desarrollado un Manual de Gestión de Riesgos. Este tiene como objetivo identificar, medir, controlar, monitorear y comunicar los riesgos, así como las metodologías y herramientas utilizadas en los distintos procesos y líneas de negocio de Hencorp Valores y sus fondos administrados. Hencorp Valores cuenta con una Auditoría Externa, regulada por el Banco Central de Reserva y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para garantizar un manejo adecuado de los riesgos que puedan afectar a la empresa.

Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio de la Titularizadora, es crucial evaluar el riesgo de liquidez de la compañía. En este contexto, a junio de 2024, Hencorp ha registrado un leve incremento en su razón corriente frente a su comparativo interanual, alcanzando 3.6 veces (junio 2023: 3.4 veces). Este incremento refleja una sólida capacidad financiera para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ (VECES)

Liquidez	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Razón Corriente	3.3	3.0	3.2	3.0	3.4	3.6

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Por otra parte, las utilidades netas reportadas a junio 2024 alcanzaron los US\$1,317 miles, mostrando una contracción de 5.15% (-US\$71.5 miles) respecto a junio 2023, como efecto de la disminución en los ingresos de explotación en un -6.81% (-US\$210 miles). Lo anterior influyó en un ajuste de los indicadores de rentabilidad al reportar un retorno sobre activos (ROA) de 66.4% (junio 2023: 67.4%). Asimismo, el retorno patrimonial (ROE) se ubicó en 92.1%, evidenciando una ligera contracción de 3.9 p.p en comparación a junio 2023. La Titularizadora continúa mostrando niveles de rentabilidad altos, por encima de su promedio de los últimos cuatro años.

ROA Y ROE (%)

Rentabilidad	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
ROA	32.8%	37.7%	40.5%	42.0%	67.4%	66.4%
ROE	47.2%	56.2%	58.9%	62.6%	96.0%	92.1%

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

² Concejo de Gerentes electo el 17 de enero 2022; con Credencial de Elección del Registro de Comercio al número 58 del Libro 4506 del Registro de Sociedades, del Folio 322 al 324. Fecha de inscripción: 20 de enero 2022

Resumen de la Titularización de Inmuebles

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVIB01".
Emisor:	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Cero Uno y con cargo a dicho Fondo.
Originador:	Inversiones Bolívar, Sociedad Anónima de Capital Variable (Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.).
Monto de la Emisión:	<p>1.- Monto Fijo: Hasta US\$21.5 millones.</p> <p>2.- Aumento del monto de la emisión: Por acuerdo del Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización y de la SSF, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones: el aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización del inmueble.</p>
Plazo de la Emisión:	La emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta doscientos cincuenta y dos meses, contados a partir de la fecha de colocación.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la Emisión:	El pago de Dividendos estará respaldado por el patrimonio del Fondo, constituido con un patrimonio independiente del Originador, para la administración, operación, venta, alquiler y demás, con la finalidad de generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de Valores.
Resguardos Financieros:	<p>1.- Límite de Endeudamiento: El fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.</p> <p>2.- Liquidez: El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto cero dos por ciento (0.02%) del valor del Activo Neto.</p>
Mecanismos de Cobertura:	<p>Cuenta Restringida: La Titularizadora abrió a nombre del Fondo de Titularización, la cuenta Restringida donde mantiene en resguardo los fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros.</p> <p>Facultad de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derecho sobre Flujos Futuros: La Titularizadora puede enajenar los activos del fondo, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, con ello podrá ceder los derechos de cobro y cualquier otro derecho que le pudiera corresponder, además de los flujos producidos por cuota de mantenimiento de áreas comunes, alquiler de quioscos, espacios publicitarios y cualquier otro ingreso que estuviere facultado legal o contractualmente a percibir, y muy particularmente los correspondientes a la porción de los primeros ingresos de cada mes. Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para:</p>
Destino:	<p>(i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compra; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión".</p>

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Para mayor detalle de las características del Fondo de Titularización Inmobiliario favor remitirse al prospecto de la Emisión.

Estructura de Titularización y Activos Titularizados

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., es dueño y actual poseedor de los 25 inmuebles ubicados dentro del "Complejo de Oficinas Plaza Merliot"³ y el "Complejo Kinética"⁴. En ese sentido, el primero está conformado por una edificación construida para uso de oficinas ubicado en la 17ª. Avenida Norte, entre la Calle El Carmen y la Calle Chilitupán, adyacente al Centro Comercial Plaza Merliot, jurisdicción de Santa Tecla y departamento de La Libertad. Por su parte, el segundo activo es destinado para estacionamientos vehiculares, el cual está conformado por cuatro niveles que contemplan 24 inmuebles, ubicados al sur del Centro Comercial Plaza Merliot, con misma ubicación geográfica que el primer inmueble. Es importante mencionar que los 25 inmuebles se encuentran integrados en un mismo terreno junto al "Centro Comercial Plaza Merliot"; sin embargo, este último no forma parte de los activos titularizados en esta Emisión.

ACTIVOS ADQUIRIDOS POR EL FTIHVIB CERO UNO			
EDIFICIO	ÁREA M2	\$/M2	VALÚO FINAL
PRIMER NIVEL	1,736	\$979	US\$1.7 millones
SEGUNDO NIVEL	1,886	\$961	US\$1.8 millones
TERCER NIVEL	1,906	\$961	US\$1.8 millones
CUARTO NIVEL	1,948	\$961	US\$1.8 millones
EDIFICIO KINÉTICA⁵	7,476	-	US\$7.2 millones
CENTRO DE OFICINAS PLAZA MERLIOT	6,299	\$595	US\$13.3 millones
VALÚO TOTAL			US\$20.5 millones

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

³ El inmueble está compuesto por una sola porción de terreno con un área de 6,299 m², sobre el cual se encuentra construido un edificio de cuatro niveles, construido en sistema mixto, con tres accesos peatonales exteriores e interiores y gradas de emergencia hacia áreas libres. Los niveles del edificio actualmente son utilizados como oficinas privadas; sin embargo, a pesar de que posee estacionamientos, de acuerdo con las dimensiones y la capacidad de personas que puede albergar el inmueble, el número de plazas es insuficiente y no es funcional.

⁴ El Complejo Kinética cuenta con cuatro niveles de estacionamientos, compuesto por 24 inmuebles debidamente matriculados en el Registro de la Propiedad, establecidos bajo un régimen de condominio (Régimen de la Propiedad por Pisos y Apartamentos) con el fin de mantener disponible un área de circulación exclusiva para el uso de cualquier propietario que forme parte del régimen. Para generar las porciones de cada inmueble, se han formado franjas privativas para establecer los límites entre cada espacio.

⁵ Para efectos de valuación, se determinará el valor de mercado del terreno por medio de Método comparativo de terrenos sin construcciones en proceso de comercialización en la zona, para establecer el valor unitario de la incidencia del valor de cada porción de terreno y para lo cual se ha realizado la investigación de mercado inmobiliario de la zona y por medio de hojas de cálculo se concluirá en el valor unitario por metro cuadrado de terreno, que combinado con el valor de la construcción sobre cada área privativa de estacionamiento produce el valor unitario total de cada área privativa. El valor final del inmueble a presentar en el presente informe consiste en el Valor Justo de Mercado, y es el resultado de la combinación del valor del terreno y el valor de las construcciones existentes.

Características generales de los activos que integrarán el FTIHVIB01

Centro de Oficinas Plaza Merliot

El edificio de aproximadamente 23 años se encuentra integrado al Centro Comercial “Plaza Merliot” ya que fue originalmente diseñado para uso de salas anexas para el Centro Comercial, su modificación, adaptación y equipamiento para el uso comercial de oficinas se realizó hace aproximadamente 10 años. Resultando en un edificio de producción individual de cuatro niveles, con accesos controlados y un área de estacionamientos propia. Según el perito valuador, estos niveles poseen una infraestructura de paredes de sistema mixto a base de bloque de concreto con refuerzos estructurales de concreto armado y acabados de repello, con algunas zonas internas a base de lienzos de vidrio en estructura de aluminio y tabla yeso.

Complejo Kinética

Este edificio fue construido en 2017, considerado como un anexo al Centro Comercial “Plaza Merliot”, el cual cuenta con nueve niveles para parqueos y oficinas, de los cuales, los primeros cuatro son los que se consideraran dentro del Fondo de Titularización, con uso exclusivo para estacionamiento con capacidad para más de 1,000 unidades. Por su parte, los niveles restantes son utilizados para oficinas y áreas técnicas para elevadores y acondicionadores de aire. El área total es de 31,260 m² de construcción distribuyéndose en 7,739 m² para oficina y el resto corresponde a estacionamientos y vías de circulación vehicular. Para seguridad del complejo, todas las entradas vehiculares cuentan con un sistema de acceso controlado por medio de tarjetas, incluyendo un control de entradas y salidas en la rampa del sexto nivel, con casetas de vigilancia, vestíbulos, cuatro salas de reuniones comunes, cafetería y servicios sanitarios.

Grado de concentración y Desarrollo urbanístico

El “Centro de Oficinas Plaza Merliot” que se encuentra integrado junto al Centro Comercial de “Plaza Merliot” está localizado según documento legal, en 17 Avenida Norte, Nueva San Salvador, Santa Tecla, La Libertad, mientras que “Complejo Kinética” que se encuentra anexo a estos dos últimos, está ubicado según documento legal en 17 Avenida Norte y Calle El Carmen, Urbanización Miraflores, Santa Tecla, La Libertad. Ambos edificios con la capacidad de uso comercial de servicios y oficinas, junto a su alta capacidad de estacionamiento vehicular.

La ubicación de estos edificios se sitúa a una distancia cercana a los tres kilómetros del centro de Santa Tecla, siendo uno de los principales centros comerciales del municipio de La Libertad. Según estimaciones cada día se cuenta con una afluencia promedio de 24,000 personas en temporada regular, aumentando considerablemente en épocas festivas. En relación con el desarrollo urbanístico de vivienda habitacional, los edificios se encuentran rodeados por complejos residenciales de categorías media y media-alta, de considerable demanda y plusvalía dada la exclusividad de la zona.

Póliza de Todo Riesgo de los Activos

Inversiones Bolívar, S.A de C.V posee un contrato de seguro bajo la cobertura Todo Riesgo por incendio con una aseguradora salvadoreña por un monto de hasta US\$64.5 millones para los edificios de TELUS y Kinética por US\$0.12 millones con vigencia de 365 días. Dichas coberturas mitigan los riesgos ante posibles causas externas originadas en forma accidental como: Incendio y/o rayo, huracán, tifón, tornado, ciclón, vientos tempestuosos y/o granizo, inundación, y/o maremoto explosión, terremoto, temblor, etc. Además, el Originador está cubierto ante cualquier pérdida de renta por locales de propiedad, sistema de estacionamientos, o por el uso de oficinas de TELUS.

Contratos de Arrendamientos

Para el “Complejo de Oficinas Plaza Merliot” se presentó el contrato de Arrendamiento celebrado entre Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. y Transactel El Salvador S.A. de C.V. (TELUS) que será cedido por Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. hacia el Fondo. Dicho contrato tiene un plazo de 6 años prorrogables, suscribiéndose desde el 2018 con un precio mensual del arrendamiento por US\$272 miles, el cual estará sujeto a incrementos anuales del 3% o el equivalente al valor de la inflación anual en su canon mensual de arrendamiento, pudiéndose ser terminado de forma anticipada según lo establecido en la cláusula de caducidad expresada en el contrato de arrendamiento.

AÑO	INCREMENTO ANUAL	CANON MENSUAL
2021	3%	US\$288.5 miles
2022	3%	US\$297.2 miles
2023	3%	US\$306.1 miles
2024	3%	US\$315.3 miles

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Características de la Emisión

Los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIHVIB 01, consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, los cuales serán redimidos conforme a la política de distribución de dividendos.

DETALLE DE LA EMISIÓN	
Monto:	Hasta US\$21,500,000.00
Tramo:	Un tramo como mínimo
Valor nominal unitario:	US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
Plazo:	Hasta 21 años
Tasa rendimiento a inversionistas:	La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación.
Destino de los fondos:	(i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecido en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en el Contrato de Titularización.

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Análisis Financiero del FTIHVIB 01

Resultados

PCR considera que el Fondo ha mostrado un adecuado desempeño financiero en el primer semestre de 2024, con ingresos que totalizaron en US\$1,815.38 miles con un crecimiento del 3.9% (US\$69.99 miles) respecto a junio 2023, principalmente provenientes del canon de arrendamiento. Por otro lado, los gastos alcanzaron US\$562.51 miles (junio 2023; US\$512.16 miles), compuestos principalmente por los gastos financieros, los costos asociados a los activos titularizados y los gastos de administración y custodia del fondo. Como resultado, se obtuvo un excedente de US\$1,252.87 miles. Es importante destacar que los resultados del Fondo han estado alineados con las proyecciones realizadas.

Estructura de Activos, Pasivos y Patrimonio

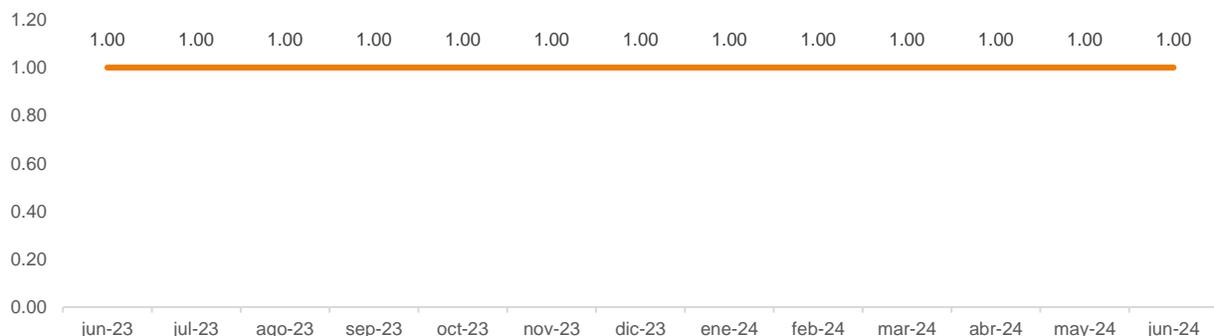
A junio 2024, los activos del fondo totalizaron US\$23,517.67 miles (junio 2023; US\$22,331.09 miles), distribuidos principalmente en activos de largo plazo, los cuales tienen un valor de US\$22,786.88 miles y representan el 96.9% de los activos totales. Mientras que los activos de corto plazo están compuestos por la cuenta de bancos con un saldo de US\$730.79 miles y una participación de 3.11%, cumpliendo con la política de liquidez⁶ (0.15%).

Por su parte, los pasivos totalizan US\$ 15,227.67 miles (junio 2023; US\$14,041.08 miles), donde los préstamos con instituciones bancarias representan el 82.97% del total del pasivo y los excedentes acumulados del Fondo de Titularización el 12.8%. Respecto al patrimonio, este está compuesto por los títulos de participación, los cuales suman US\$8,290 miles.

Cuenta colectora y Restringida.

A junio 2024 se constató que el Fondo recibió en sus cuentas bancarias el canon correspondiente por parte de Transactel El Salvador S.A. de C.V. (TELUS), de acuerdo con el contrato de arrendamiento, brindando una cobertura promedio acumulada de 1.0 veces. En cuanto a la cuenta restringida, esta presenta un saldo de \$315.46 miles, cumpliendo con lo establecido ya que tiene al menos el monto de una cuota de cesión.

CUMPLIMIENTO DE PAGO DEL CANON MENSUAL DEL FONDO (VECES)



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Evaluación de cumplimiento

La fuente de ingresos para el pago de los Títulos de Participación son los ingresos por arrendamiento y mantenimiento del Edificio Kinética y el Centro de oficinas Plaza Merliot. A junio 2024, TELUS ha cancelado en concepto de canon de arrendamiento US\$1,800.6 miles. En cuanto a los egresos, estos se colocaron en US\$562.51 miles, derivado principalmente del pago del servicio de la deuda (US\$419.91 miles) y los gastos por activos inmuebles titularizados (US\$88.09 miles). En relación con el EBITDA, este se ubicó en US\$1,672.78 miles, obteniendo una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros de 3.98 veces y una rentabilidad sobre el patrimonio de 28.06%.

RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (MILES DE US\$)

Componente	REAL		PROYECTADO			
	jun-23	jun-24	2024	2025	2026	2027
Ingresos	1,745.39	1,815.38	3,636.53	3,748.53	3,879.72	4,015.51
Gastos	510.63	562.51	1,122.73	1,063.31	981.85	895.27
Utilidad neta	1,234.77	1,252.87	2,513.80	2,685.21	2,897.87	3,120.24
EBITDA/Gastos Financieros	4.44	3.98	3.95	4.36	5.07	6.04
ROE	14.88%	28.06%	30.32%	32.39%	34.96%	37.64%

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

⁶ El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto cero dos por ciento (0.02%) del valor del Patrimonio Autónomo

Estados financieros no auditados del Fondo FTIHVIB 01
BALANCE GENERAL FONDO DE TITULARIZACIÓN (US\$ MILES)

COMPONENTE	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
BANCOS	986.11	355.55	1,262.20	730.79
ACTIVO CORRIENTE	986.11	355.55	1,262.20	730.79
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	20,630.46	21,878.61	21,068.89	22,786.88
ACTIVO NO CORRIENTE	20,630.46	21,878.61	21,068.89	22,786.88
TOTAL ACTIVO	21,616.58	22,234.16	22,331.09	23,517.67
DOCUMENTOS POR PAGAR	20.27	20.27	20.27	20.27
COMISIONES POR PAGAR	0.84	1.80	1.80	1.79
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	13.68	13.18	25.68	17.78
CUENTAS POR PAGAR	8.08	-	-	0.12
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	16.92	17.14	17.14	17.02
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	1,159.00	430.47	490.01	722.55
PASIVO CORRIENTE	1,218.80	482.92	554.90	779.56
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	10,962.15	11,912.15	11,912.15	11,912.15
DÉPOSITO EN GARANTÍA RECIBIDOS A LARGO PLAZO	544.46	586.52	544.46	586.52
PASIVO NO CORRIENTE	11,506.61	12,498.67	12,456.61	12,498.67
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	601.16	962.57	1,029.57	1,949.44
TOTAL PASIVO	13,326.57	13,944.16	14,041.08	15,227.67
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	8,290.00	8,290.00	8,290.00	8,290.00
TOTAL PATRIMONIO	8,290.00	8,290.00	8,290.00	8,290.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	21,616.58	22,234.16	22,331.09	23,517.67

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS FONDO DE TITULARIZACIÓN (US\$ MILES)

COMPONENTE	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	1,010.59	3,504.96	1,745.39	1,810.88
OTROS INGRESOS	0.25	2.50	-	4.50
TOTAL INGRESOS	1,010.84	3,507.46	1,745.39	1,815.38
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	118.89	48.14	23.68	24.92
POR CLASIFICACION DE RIESGO	15.00	12.00	6.00	5.00
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2.80	2.80	1.40	1.40
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	6.00	-	-	-
POR SEGUROS	12.18	38.68	20.84	18.19
POR HONORARIOS PROFESIONALES	30.00	10.00	6.00	5.00
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	19.03	302.87	93.88	88.09
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	203.90	414.49	151.79	142.60
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	179.95	777.13	358.83	419.91
GASTOS FINANCIEROS	179.95	777.13	358.83	419.91
OTROS GASTOS	25.83	9.61	1.54	-
TOTAL GASTOS	409.68	1,201.23	512.16	562.51
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	601.16	2,306.23	1,233.23	1,252.87

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Estados financieros de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora

BALANCE GENERAL						
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US\$ MILES)						
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	-	-	-	-	-	-
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	2,543	3,580	4,350	1,741	3,468	2,771
INVERSIONES FINANCIERAS	143	143	222	2,372	122	472
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,045	1,008	528	1,633	373	546
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	92	71	91	129	94	113
RENDIMIENTOS POR COBRAR	19	-	1	10	1	1
IMPUESTOS	54	92	97	94	50	47
ACTIVO CORRIENTE	3,897	4,894	5,289	5,980	4,108	3,950
MUEBLES	10	10	13	12	10	13
ACTIVO NO CORRIENTE	10	10	13	12	10	13
TOTAL ACTIVO	3,907	4,904	5,301	5,992	4,118	3,963
CUENTAS POR PAGAR	497	703	755	887	631	467
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	147	121	-	-	-	70
IMPUESTOS POR PAGAR	544	792	907	1,082	595	567
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	1,188	1,616	1,663	1,969	1,226	1,104
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	1,188	1,616	1,663	1,969	1,226	1,104
CAPITAL	1,200	1,200	1,254	1,254	1,254	1,254
RESERVAS DE CAPITAL	235	240	251	251	251	251
RESULTADOS	1,284	1,848	2,134	2,518	1,388	1,354
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	38
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,283	1,848	2,134	2,518	1,388	1,316
TOTAL PATRIMONIO	2,719	3,288	3,639	4,023	2,893	2,859
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	3,907	4,904	5,301	5,992	4,118	3,963
CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
TOTAL	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
TOTAL	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS						
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US\$ MILES)						
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	3,055	5,102	5,651	5,737	3,084	2,874
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	3,055	5,102	5,651	5,737	3,084	2,874
COSTOS DE EXPLOTACIÓN	1,290	2,546	2,659	2,250	1,170	1,029
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	15	900	700	158	94	1
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,272	1,642	1,956	2,089	1,075	1,027
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	3	3	3	3	1	1
RESULTADOS DE OPERACIÓN	1,765	2,556	2,991	3,487	1,914	1,845
INGRESOS FINANCIEROS	65	84	71	112	68	39
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	24	2	36	99	59	28
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	41	82	35	13	9	11
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	-	-	-	-	-
GASTOS FINANCIEROS	7	-	10	-	-	-
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	-	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-	-	-	-	-	-
OTROS GASTOS FINANCIEROS	7	-	10	-	-	-
PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	-	-	-	-	-	-
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	1,823	2,640	3,052	3,599	1,981	1,884
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	540	792	907	1,082	595	567
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	1,283	1,848	2,145	2,517	1,387	1,317
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	-	-	1	1	-
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	1,283	1,848	2,145	2,518	1,388	1,317

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido. Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

Anexo No. 2



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 diciembre de 2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de 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 Cerro 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 CERRO 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 FTIHVIB CERRO 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</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>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</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>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