

# Informe Anual **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL 1**

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.....	3
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.....	18
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado .....	20
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	22
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	23
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 .....	23
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles .....	24
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	24
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado .....	29
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia .....	30

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

<p><b>Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b></p>	<p>Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores MONTREAL Uno, que podrá abreviarse FTIHVMONT1. Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia al Fondo de Titularización de Inmuebles - Ricorp Titularizadora - MONTREAL Uno, se entenderá que se refiere a la denominación anteriormente descrita.</p>
<p><b>Objeto:</b></p>	<p>De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes relacionados. Dicho proceso de titularización tendrá como objeto, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.</p>
<p><b>Titularizadora:</b></p>	<p>HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en adelante "La Titularizadora". Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a la titularizadora o a RICORP TITULARIZADORA, S.A., se entenderá que se refiere a <b>HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA</b> quién sucederá de pleno derecho, a partir de la modificación en el Registro Público Bursátil, en todos los derechos y obligaciones contenidas en todos los contratos mencionados anteriormente a RICORP TITULARIZADORA, S.A.</p>

## 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
Lafise Valores de El Salvador, 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 MONTREAL Uno, que podrá abreviarse FTIHVMONT1. Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia al Fondo de Titularización de Inmuebles - Ricorp Titularizadora - MONTREAL Uno, se entenderá que se refiere a la denominación anteriormente descrita.
- **Denominación del Emisor:** HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, y con cargo a dicho fondo.
- **Denominación de los Originadores:** a) Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar "Almacenes Vidrí"; b) La Salvadora, Sociedad

Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse La Salvadora, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar "La Salvadora"; c) Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá denominar "MATCO", y a quienes en conjunto se les podrá denominar "las Sociedades Originadoras" o los "Originadores"

- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en adelante "La Titularizadora". Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a la titularizadora o a RICORP TITULARIZADORA, S.A., se entenderá que se refiere a HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA quién sucederá de pleno derecho, a partir de la modificación en el Registro Público Bursátil, en todos los derechos y obligaciones contenidas en todos los contratos mencionados anteriormente a RICORP TITULARIZADORA, S.A.
- **Representación de los Tenedores de Valores:** Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores MONTREAL Uno, cuya abreviación es "VTHVMONT UNO". Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a los Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles - Ricorp Titularizadora - MONTREAL Uno, se entenderá que se refiere a los VTHVMONT 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 presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión:** Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. 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 Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria

de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones. Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se harán sobre los Inmuebles, en caso estas se realicen. Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se realicen sobre los Inmuebles se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 del Contrato de Titularización. 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 del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. 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 del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

- **Cantidad de Valores:** Sin perjuicio de los aumentos del monto de la emisión, hasta seis millones.
- **Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América.
- **Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas 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 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
- **Redención de los Valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un 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 Concejo 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.

- **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 de los inmuebles, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano 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 y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; 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; Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los

Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto; Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos.

- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: RICORP TITULARIZADORA, S.A., 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 con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., 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; RICORP TITULARIZADORA, S.A., 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; Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., 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; Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; 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; Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; 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 y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

- **Prelación de Pagos:** 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 presente contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, 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 de Titularización; 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 una serie. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. En la serie A se colocarán títulos que serán adquiridos por los Originadores por la transferencia de los Inmuebles. 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: Ricorp Titularizadora, S.A. 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, 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, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación. Aviso de Colocación: La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva 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 complementario por la adquisición de los terrenos y construcciones; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo 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 Junta Directiva 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 antes relacionados. Dicho proceso de titularización tendrá como objeto, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
- **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 de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el 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 previamente, según el siguiente procedimiento: Integración del Fondo de Titularización. Adquisición de los Inmuebles: Mediante las Escrituras Públicas de los Contratos de Permuta, cada uno de los Originadores se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos. La Titularizadora por medio de cada Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará a los

Originadores Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal a establecerse en el Contrato de Titularización más el efectivo complementario que totaliza la cantidad a establecerse en el Contrato de Titularización, según el contrato correspondiente de Permuta. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. Pago del valor de las construcciones. Los Originadores y el FTIRTMONT UNO, suscribirán los Acuerdos de Reconocimiento de Obligación, por medio del cual se hará constar que: Cada uno de los propietarios de los terrenos reconocerá que a su ciencia y paciencia Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. realizó construcciones sobre dichos terrenos, por lo que reconocerán que la propiedad de las mismas es de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; Que es intención de los propietarios de los terrenos que los mismos integren el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, por lo que se obligarán a pagar a Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. el valor correspondiente a dichas construcciones de conformidad con el artículo seiscientos cincuenta del Código Civil; Que dicho pago se realizará por el FTIRTMONT UNO, por cuenta de los propietarios de los terrenos por medio de : (i) La entrega en efectivo de la cantidad total a establecerse en el Contrato de Titularización, según detalle contenido en cada Acuerdo; más (ii) La entrega de la cantidad de títulos valores a establecerse en el Contrato de Titularización por un valor que se incluirá en el Contrato de Titularización, según detalle contenido en cada Acuerdo, los cuales corresponden a la colocación de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT UNO. Que el FTIRTMONT UNO se obligará, sujeto a la suscripción de los instrumentos de permutas correspondientes y a la colocación de los títulos valores, a efectuar el pago de títulos y efectivo respectivos a la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. y esta última aceptará recibir dichos títulos y efectivo en concepto de pago por el valor de las construcciones adheridas a los Inmuebles. Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que, como parte del diseño de las ampliaciones y/o mejoras, se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; iii) Cuando la Titularizadora lo considere pertinente y sea beneficioso para el Fondo de Titularización, podrá enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los Inmuebles del Fondo

de Titularización, siempre y cuando se cuente con la previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; y iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de cualquiera de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de cada Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización.

- **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:** La Junta Directiva 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, sin más trámite; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada 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: Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "Nivel Uno" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cinco de octubre de dos mil veinte y con información financiera de los Originadores auditada a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte, 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 "Nivel 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.

- **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.
- **Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:** 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 de los Originadores, 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.
- **Razones Literales:** El prospecto de emisión contiene impresas las siguientes razones: 1) "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 2) "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"; 3) "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:

<b>Fecha</b>	<b>Quórum</b>	<b>Carácter de la Junta</b>
27 de febrero de 2024	100.00%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores
18 de abril de 2024	100.00%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

## **6. Informe de Gestión de Riesgos**

A Diciembre de 2024 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización Hencorp Valores Montreal 1, cuya emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$60.0 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 3 tramos el 05 de febrero de 2021 y 21 de julio de 2023.

Los recursos obtenidos fueron invertidos para el pago complementario por la adquisición de los terrenos y construcciones y Capital de Trabajo-

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, se realizará 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 FTIHVMONT1. El pago de dividendos realizado es el siguiente:

Tramo	Fecha de Pago	Monto distribuido total	Monto por tramo	Autorizaciones Acta	Autorizaciones Punto
A	09 de enero de 2024	5,273,000.00	4,759,159.33	262	1
B			33,997.67		
C			479,843.00		

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 de ratios 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	8.33%
2	EBITDA	Junio y Diciembre	79,409

El fondo de Titularización ha sido calificado por SCRiesgo, S.A. de C.V "Clasificadora de Riesgo", 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	
<b>MONTREAL 01</b>	SCR	N-1

A Diciembre de 2024, el Fondo mantiene el rating otorgado inicialmente.

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 15,789 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:

<b>Fondo de Titularización</b>	<b>Obligaciones con Hencorp Valores US\$ (1 año)</b>	<b>P(x) Default</b>	<b>Riesgo Crédito US\$ (1 año)</b>	<b>Cobertura de capital HV</b>
<b>Montreal 01</b>	240,000	0.38%	912.0	1,493

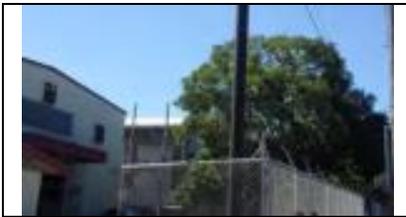
No se registraron eventos de riesgo operativo tales como: fraude, daños en activos, fallas en sistemas, fallas en procesos, incumplimiento de terceros, desastres e incumplimiento legal, etc. que constituyeran una amenaza para el funcionamiento normal del Fondo de Titularización.

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**

		
<p><b>Sucursal San Miguel</b></p>	<p><b>Sucursal San Miguel Parqueo</b></p>	<p><b>Sucursal Santa Ana Bypass</b></p>
<p>Calle Litoral y Calle Las Amapolas, Cantón El Jute, San Miguel</p>	<p>Calle Litoral y Calle Las Amapolas, Cantón El Jute, San Miguel</p>	<p>Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre 3era y 5ta Avenida Sur, Santa Ana</p>
		
<p><b>Sucursal San Benito</b></p>	<p><b>Sucursal Venezuela</b></p>	<p><b>Sucursal Merliot</b></p>
<p>Colonia San Benito, sobre Bulevar del Hipódromo</p>	<p>Barrio El Calvario 21 Av. Sur entre 14 y 12 Calle poniente, costado Poniente de Cementerio General de San Salvador.</p>	<p>Urbanización Jardines de La Libertad, Ciudad Merliot, La Libertad</p>
		
<p><b>Sucursal Sonsonate</b></p>	<p><b>Sucursal Soyapango</b></p>	<p><b>Sucursal Constitución</b></p>
<p>Carretera a Acajutla frente a bypass km 66, Sonsonate. Departamento de Sonsonate.</p>	<p>Calle Antigua a Tonacatepeque entre Autopista de Oro Este Oeste y Calle Monseñor Romero (Antes Calle al Pino), Soyapango. Departamento de San Salvador.</p>	<p>Bulevar Constitución, entre Calle Sisimiles y Calle San Antonio Abad, San Salvador. Departamento de San Salvador.</p>



**Sucursal Bulevar El Ejercito**

Bulevar del Ejercito Nacional Km 5 ½ y Calle Antigua al Matazano Lotificación Morazán, Soyapango. Departamento de San Salvador.



**Sucursal Escalón**

Colonia Escalón, Paseo General Escalón y 85 Avenida Sur, San Salvador, Departamento de San Salvador.



**Sucursal Lourdes**

Carretera a Santa Ana en Lugar Llamado Las Moritas, de La Ciudad de Colón. Departamento de La Libertad.



**Sucursal Mejicanos**

Calle al Volcán y Calle El Comercio, Cantón Zacamil, Mejicanos. Departamento de San Salvador.



**Plantel Nejapa**

Carretera que de Apopa conduce al Municipio de Nejapa, En Kilometro 20 conexión Nejapa-Apopa-Troncal del Norte y Bulevar Constitución Tramo I, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.



**Sucursal Las Piletas**

Carretera que conduce de Santa Tecla hacia el Puerto de La Libertad Km 12.5, Lote 1-Tres, Plantel Celo Block, Las Piletas, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.



**Terreno Apopa**

Calle Cuatro Poniente y Carretera Apopa, Numero Ocho, Quinta



**Terreno La Cima**

Contiguo a Despensa Don Juan La Cima, Porción 1 Lote A,



**Terreno Arcos de la Cima**

Residencial Arcos de La Cima, Bulevar Luis Poma (antes Calle a Huizúcar),

<p>Delfi, 150 m al Oriente del Cementerio de Apopa, Municipio de Apopa, Departamento de San Salvador</p>	<p>Residencial La Cima. Departamento de San Salvador.</p>	<p>Municipio y Departamento de San Salvador</p>
		
<p><b>Terreno La Joya</b> Carretera al Puerto de La Libertad, porción A-Dos, Finca Las Piletas, frente a Centro Comercial La Joya, Jurisdicción del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.</p>	<p><b>Terreno Santa Tecla</b> Frente a Centro Comercial La Skina, entre Catorce Avenida Norte, Tercera y Quinta Calle Poniente, Ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad</p>	<p><b>Terreno San Miguel II</b> Carretera Panamericana KM136+100, Cantón El Sitio, Colonia Chaparrastique, San Miguel. Departamento de San Miguel.</p>

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

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno - FTIHVMONT UNO- se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 de 40 Inmuebles existentes y el pago de sus construcciones, que se detallan de la siguiente manera:

N.º	Ubicación	Código Inmueble	Número de Inmuebles	Valor del Terreno	Valor de la Construcción	Total	Sucursal
1	San Miguel	S-01	1	1,077,340	2,301,352	3,378,692	Sucursal San Miguel
2	San Miguel	S-02	2	109,253	44,062	153,315	Sucursal San Miguel Parqueo (Inmueble 28)
3	Santa Ana	S-03	11	671,995	2,390,005	3,062,000	Sucursal Santa Ana Bypass
4	San Salvador	S-04	1	1,995,380	4,515,530	6,510,910	Sucursal San Benito (Inmueble 03)

5	San Salvador	S-05	2	1,181,885	1,224,559	2,406,444	Sucursal Venezuela (Inmueble 08)
6	La Libertad	S-06	3	1,430,961	1,784,305	3,215,266	Sucursal Merliot (Inmueble 17)
7	Sonsonate	S-07	1	1,920,280	1,865,589	3,785,869	Sucursal Sonsonate (Inmueble 09)
8	San Salvador	S-08	2	404,065	455,850	859,915	Sucursal Soyapango Unicentro (Inmueble 06)
9	San Salvador	S-09	1	730,885	1,571,479	2,302,364	Sucursal Constitución (Inmueble 05)
10	San Salvador	S-10	3	701,180	907,120	1,608,300	Sucursal Bulevar del Ejercito
11	San Salvador	S-11	2	973,990	1,470,485	2,444,475	Sucursal Escalón (Inmueble 10)
12	La Libertad	S-12	1	965,450	2,587,565	3,553,015	Sucursal Lourdes
13	San Salvador	S-13	1	378,785	902,281	1,281,066	Sucursal Mejicanos (Inmueble 04)
14	San Salvador	S-14	1	3,080,915	4,743,381	7,824,296	Sucursal Plantel Nejapa (Inmueble 19)
15	La Libertad	S-15	1	4,409,380	969,115	5,378,495	Sucursal Las Piletas (Inmueble 18)
16	San Salvador	S-16	1	1,048,000		1,048,000	Terreno Apopa (Cementerio - Inmueble 20)
17	San Salvador	S-17	1	470,557		470,557	Terreno Sucursal La Cima
18	San Salvador	S-18	1	253,465		253,465	Terreno Sucursal Arcos de la Cima (Inmueble 24)
19	La Libertad	S-19	1	1,987,350		1,987,350	Terreno Sucursal La Joya
20	La Libertad	S-20	1	1,377,435		1,377,435	Terreno Sucursal Santa Tecla (Inmueble 21)
21	San Miguel	S-21	2	1,252,092		1,252,092	Terreno Sucursal San Miguel II (Inmueble 29). Cuerpo 1
		Totales	<b>40</b>	<b>26,420,643</b>	<b>27,732,678</b>	<b>54,153,321</b>	

## 9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

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

<b>Egresos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Gastos de administración y operación</b>	<b>477,250.89</b>
Por Administración y Custodia	246,240.00
Por Clasificación de Riesgo	15,000.00
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,600.08
Por pago de servicio de la deuda	184,542.89
Por Servicios de Valuación	18,113.00
Por honorarios profesionales	10,500.00
Impuestos y Contribuciones	0.10
Otros Gastos Administrativos	254.82
<b>Otros Gastos</b>	<b>41,032.31</b>
Otros Gastos	41,032.31
<b>Total de Egresos y Gastos</b>	<b>518,283.20</b>

## 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:

<b>Período</b>	<b>Dividendos repartidos por el Fondo</b>
Diciembre 2024	US\$ 5,273,000

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

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo conforme a las condiciones y tasas de mercado, con 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, con sujeción a los siguientes parámetros:

**Objetivos de la Adquisición de Financiamiento:** La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) Para atender necesidades transitorias de liquidez o capital de trabajo; y b) Para cualquier otro destino que puesto por la Titularizadora en su calidad de administradora sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores;

**Límite de Financiamiento:** El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la fecha de desembolso de crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren la autorización de la Asamblea de Tenedores.

**Garantías:** La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar a la Titularizadora para que pueda dar en garantía los activos del Fondo.

**Plazo:** En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.

**Administración del Financiamiento:** La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento que suscribirá con los Acreedores Financieros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

En fecha 17 de octubre de 2024, se realizó apertura de crédito rotativa con Hencorp Becstone Capital, en el cual en escritura expresa textualmente lo siguiente: II) Destino: Capital de Trabajo y Pago de Obligaciones. III) Plazo de la línea: 5 Años. IV) Plazo del giro: 4 años; V) Monto: US\$ 15,000,000.00 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos); VII) Intereses: 8.00% (Ocho por ciento anual).

**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**

<b>Valor Nominal</b>	<b>Valor Contable</b>	<b>Valor de Mercado</b>
US\$ 10.00	US \$ 13.43	US\$ 10.00

**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 PROYECTO QUE PODRÍAN AFECTAR A LOS ACTIVOS TITULARIZADOS Y LA GENERACIÓN DE FLUJOS DE LOS MISMOS**

**RIESGO LEGAL**

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

La inversión puede ser afectada si existen cambios en la regulación o leyes que inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, la inversión puede perjudicarse por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos y aplicación de la normativa vigente en la estructura del Fondo de Titularización. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de

contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

### **RIESGO SISTÉMICO Y DE PRECIO**

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

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles construidos del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio de los inmuebles asumido por el inversionista.

Mitigación: Se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las Partes en los contratos de arrendamiento, con el fin de establecer controles legales y operativos para reducir el impacto y deterioro en la liquidez en situaciones de crisis tales como una recesión del sector inmobiliario, cambios en la inflación u otra situación externa que afecte el cumplimiento de las responsabilidades.

### **RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

Es el riesgo de que los costos considerados para el Fondo de Titularización pueden elevarse fuera de las holguras estimadas por factores inesperados como los cambios abruptos en los precios el proyecto de construcción.

Mitigación: Este riesgo no aplica por tratarse de un Fondo de Inmuebles existentes

### **RIESGO DE SINIESTROS**

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

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los

inmuebles. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

**RIESGO DE LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO**

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que están localizados los inmuebles y a los cambios que puede enfrentar cada lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por diferentes factores, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar administrar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para cada inmueble, y estudios de factibilidad en caso de realizar mejoras y/o ampliaciones a dichos inmuebles.

**RIESGO DE DESOCUPACIÓN Y CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA**

El riesgo de desocupación y contracción de la demanda está relacionado a que, por una serie de obstáculos del arrendatario del inmueble, este puede permanecer desocupado por un tiempo prolongado, afectando los ingresos percibidos por el alquiler del inmueble. Por lo tanto, el Fondo de Titularización deberá incurrir en gastos no presupuestados.

Mitigación: Debido a que cada uno de los inmuebles es uno de los principales recursos para que los Originadores puedan efectuar sus operaciones y la venta de sus productos y servicios, la mitigación de este riesgo se efectúa por medio del arrendamiento de los inmuebles por los Originadores del Fondo de Titularización. Además, la administración adecuada de este riesgo es mediante estudios de mercado con la finalidad de conocer el crecimiento de la demanda y la plusvalía de cada uno de los inmuebles.

**RIESGO DE DETERIORO Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES**

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual de los inmuebles dentro del Fondo de Titularización, lo cual afecta la rentabilidad del fondo.

Mitigación: Este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

**RIESGO DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN**

Se refiere al riesgo relacionado con el daño, deterioro, destrucción o averías en los inmuebles que forman parte del Fondo de Titularización, ocasionado por diferentes factores tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo Riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles construidos. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

### **RIESGO DE CRÉDITO**

Riesgo de crédito y contraparte es la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una contraparte, entendida esta última como un prestatario o un emisor de deuda.

Mitigación: La Sociedad Administradora del Fondo, lleva un registro y seguimiento de las fechas e cumplimiento de los pagos del Fondo de Titularización, verificando que estos cumplan con lo establecido en los contratos.

### **RIESGO DE CONTRAPARTE EN LA ADQUISICIÓN Y VENTA DE INMUEBLES**

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de adquirir y/o vender inmuebles el cual genera un impacto en la liquidez por la inversión realizada, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación de los inversionistas.

Mitigación: Este riesgo se mitiga estructurando en el documento que traslada la propiedad que el pago a los Originadores se realiza hasta que se colocan los títulos en la Bolsa de Valores. Por tanto, la propiedad del inmueble al Fondo de Titularización siempre sucede antes que el pago a la contraparte.

### **RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO**

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que se necesita en proyectos de ampliación y mejoras. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el Fondo de Titularización no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir y/o realizar los proyectos de ampliación y mejoras, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera

**RIESGO DE REPUTACIONAL**

El riesgo reputacional es la posibilidad de incurrir en pérdidas producto del deterioro de la imagen y/o percepción pública negativa de la entidad como consecuencia de no concretar oportunidades de negocio, por falta de capacitación del personal clave, fraudes o errores en la ejecución de una operación.

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

**RIESGOS ASOCIADOS A LAS INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD O EN LOS PLANOS, EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, en proyectos de ampliación y mejoras, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos "como construido", lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

**RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas por atrasos en los tiempos establecidos en los cronogramas que forman parte de los documentos contractuales de desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo

**RIESGOS LEGALES DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS REALIZADOS CON TERCEROS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas provenientes del incumplimiento de las contrapartes en los contratos pactados con terceros para el desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

## **RIESGOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO**

### **RIESGO DE LAVADO DE DINERO**

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización.

En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en Relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejerce adicionalmente los controles correspondientes

## **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 MONTREAL UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

### **15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado**

Se recibió de parte de Lafise de El Salvador, S.A. de C.V. información referente al cambio de administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, en fecha 17 de mayo de 2024.

### **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 MONTREAL UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

# Anexo No. 1

## INFORME DE CLASIFICACIÓN

Sesión Ordinaria: n.º 6492024

Fecha: 30 de octubre de 2024

## CLASIFICACIÓN PÚBLICA

## Informe final completo

## CALIFICACIONES ACTUALES (\*)

	Clasificación	Perspectiva
VTHVMONT1	Nivel 1 (SLV)	Estable

(\*) La nomenclatura 'sv' refleja riesgos solo comparables en El Salvador.  
Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

## CONTACTOS

Fátima Flores +503.2243.7419

Associate Credit Analyst  
[fflores@scriesgo.com](mailto:fflores@scriesgo.com)

María Fernanda Goitia +503.2243.7419

Associate  
[mgoitia@scriesgo.com](mailto:mgoitia@scriesgo.com)

Marco Orantes +503.2243.7419

Associate Director Credit Analyst  
[morantes@moodys.com](mailto:morantes@moodys.com)

Jaime Tarazona +506.2552.5936

Ratings Manager  
[Jaime.tarazona@moodys.com](mailto:Jaime.tarazona@moodys.com)

## SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica  
+506.2552.5939El Salvador  
+503.2243.7419Fondo de Titularización de Inmuebles  
Hencorp Valores Montreal Uno

## RESUMEN

SCRiesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo" (en adelante, SCR El Salvador) afirma la clasificación de categoría Nivel 1 (SLV) a la emisión de valores de participación (VTHVMONT1) con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno (en adelante el Fondo o FTIHMONT1). La perspectiva es Estable.

La clasificación se fundamenta en la fortaleza de la estructura legal la cual le otorga seguridad jurídica a la transacción. El marco normativo permite aislar el activo de los riesgos del Originador, y el patrimonio separado para propósitos específicos preserva el capital del Fondo, brindándole soporte a la estructura para brindar un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos de la emisión.

La operación se estructura mediante un contrato de titularización, permuta y cesión de derechos, a través del cual los Originadores (Vidrí S.A. de C.V., La Salvadora S.A. de C.V., MATCO S.A.) transfieren 40 inmuebles al Fondo para obtener títulos que les permiten participar en los rendimientos del alquiler de estos inmuebles. El financiamiento del Fondo proviene únicamente de la emisión de valores de participación, lo que resulta en un bajo nivel de apalancamiento, sin cambios previstos en los primeros 10 años, dado su perfil libre de deuda financiera.

El Fondo se distingue por no tener deuda financiera, sus pasivos se reducen a en utilidades retenidas y obligaciones con los Originadores, condición que favorece los indicadores de apalancamiento. Los inmuebles, situados en áreas comerciales estratégicas con fácil acceso y alta demanda, tienen un gran potencial de revalorización. Su ventaja competitiva deriva del sólido posicionamiento de Vidrí en el mercado de ferreterías, tanto minorista como mayorista, lo cual realza el valor de los activos del Fondo.

Los activos en titularización representan en promedio 99.0% del balance. El indicador de deuda sobre patrimonio fue de 0.4% desde 10.4%. La dinámica responde a que en 2023, se realizaron mejoras en los inmuebles por parte de los originadores, y fueron transferidos al fondo. Los contratos de arrendamiento mantienen cláusulas de aumentos en los cánones de arrendamiento lo que favorece la estabilidad de los flujos operativos. el comportamiento de los pagos por arrendamiento poseen estacionalidad en el mes de diciembre asociado al comportamiento de las ventas de los arrendantes (Almacenes Vidrí).

Debido a la exclusividad de las edificaciones orientadas al modelo de negocios consolidado de Vidrí, y lo estratégico que resultan los inmuebles, concluimos que este es un factor que mitiga en parte el riesgo por concentración de ingresos e inquilino. Los flujos del Fondo están altamente correlacionados con

el negocio ferretero, el cual es sensible a los ciclos de baja actividad económica y sus efectos en los hogares y el sector construcción.

### Fortalezas crediticias

- La robusta estructura legal otorga seguridad jurídica a la transacción.
- Estratégica ubicación del inmueble.
- Altos niveles de ocupación (100%), ausencia de morosidad permiten flujos operativos estables.
- Incrementos anuales al canon de arrendamiento.
- Inexistencia de deuda bancaria en la estructura.

### Debilidades crediticias

- Flujo correlacionado a los ciclos económicos del Originador ante efectos en la economía de los hogares y sector construcción.
- Alta concentración de inquilino.

### Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

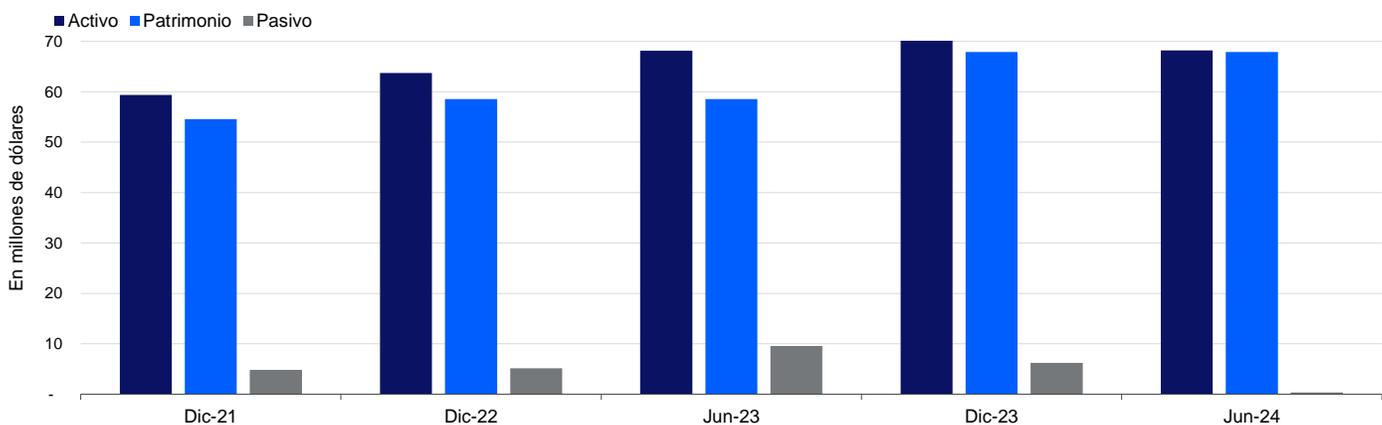
- Disminución de los niveles de ocupación.
- Modificaciones en la estructura de endeudamiento que presione los flujo proyectados.
- Modificaciones en la regulación entorno a las Titularizaciones.

### Principales aspectos crediticios

#### Estructura del balance concentrada en los activos de titularización

Al cierre de junio de 2024, los activos titularizados registraron un saldo de USD67.6 millones, y representaron el 99.1% de la estructura del balance. Dichos activos generan los flujos que proceden de los arrendamientos efectuados a Almacenes Vidrí. Los recursos totales percibieron una expansión del 0.1%. La dinámica responde a la ampliación de otro activos e impuestos por cobrar en USD53.9 miles. En junio de 2022 y 2023 los activos se beneficiaron de revaluaciones que totalizaron USD13.4 millones y beneficiaron los activos de inversión del Fondo.

**GRÁFICO 1.** Estructura financiera del Fondo de Titularización



Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: SCR El Salvador

### Indicadores de apalancamiento estables, determinado por ausencia de deuda bancario y documentos por pagar a Originador

Los pasivos totales registraron un saldo de USD323.1 miles y reflejaron una disminución del 96.6%, resultado de la contracción de documentos por pagar a los originadores. Las obligaciones del Fondo concentraron el 0.5% de la estructura del balance, y fueron los excedentes del ejercicio los que representaron mayor proporción (19.4%) de los pasivos totales. El patrimonio acumuló USD67.9 millones, (+15.9%) distribuido en un 89.0% en participaciones de los inversionistas y el restante en patrimonio restringido asociado a ganancias por valoración de inmuebles. Actualmente, el Fondo se financia exclusivamente de la emisión de valores de participación, por lo que la ausencia de deuda financiera permite niveles de apalancamiento muy bajos, de acuerdo con las proyecciones no se prevé una exposición diferente durante los primeros 10 años.

A junio de 2024, el indicador de deuda sobre patrimonio promedió un 0.4% desde 10.4%, resultado de la disminución de los documentos por pagar en concepto de las transferencias de bienes inmuebles realizados por los originadores. Los ingresos del Fondo presentan un efecto estacional en diciembre de cada año, debido a que se recibe la mayor parte del flujo de arrendamiento por mayores ventas del originador en dicho mes. El pasivo a EBIT resultó de 2.1x, asociado a que aún se encuentran pendientes documentos por pagar a los originadores de las transferencias de inmuebles al fondo, porción que será pagada en efectivo.

### Adecuados niveles de disponibilidades en cumplimiento a la política de liquidez

Por su parte, las disponibilidades totalizaron USD317.0 miles con una disminución de 3.2% en relación con su base en junio de 2023, asociados a pagos realizados por pagos del fondo. La ausencia de deuda financiera del fondo permite indicadores de disponibilidades a pasivos de 1.2x a junio de 2024. El indicador de disponibilidades a activos fue de 0.5% y se mantiene en relación con el mismo periodo del año anterior. Cabe señalar, que la mayor parte del flujo operativo es destinado al pago de dividendos hacia los Tenedores de Valores. La dinámica de las disponibilidades radica en el comportamiento estacional de los cánones de arrendamiento en diciembre de cada año.

Los valores de participación por medio de los cuales realizaron los pagos de las construcciones transferidas al fondo completaron la emisión aprobada de USD60.0 millones. En caso el Fondo requiera liquidez deberá ser por acordado por Junta Extraordinaria de Tenedores, y tendrá la finalidad de atender necesidades transitorias. El Fondo no posee deuda financiera por lo que el flujo operativo permanece estable, cambios en este componente podrían disminuir los excedentes del Fondo. En condiciones extremas, la concentración de inquilino puede ejercer un poder negociador de ajustes a la baja en el monto de los contratos. Lo cual, sería observado como factor de riesgo para la liquidez del Fondo. De momento, este riesgo está contenido por la ausencia del inquilino a absorber ajustes en los precios al alza en los contratos producto de los efectos inflacionarios.

### Rentabilidad

Los ingresos de operaciones por arrendamiento de inmuebles acumularon USD251.7 miles con un crecimiento de 20.9%, lo anterior asociado al incremento en los cánones de arrendamiento cada año. En el mes de diciembre se percibe cerca del 93.0% del alquiler anual establecido. Debido a la exclusividad de las edificaciones orientadas al modelo de negocios consolidado de Vidrí, y lo estratégico que resultan los inmuebles, concluimos que este es un factor mitigador del riesgo por concentración de ingresos e inquilino.

Por su parte, los gastos operativos (incluyen estimaciones y amortizaciones) totalizaron en USD189.3 miles. Los excedentes del período reportaron un saldo de USD189.3 miles a junio de 2024. Durante el primer semestre de 2024, no se han realizado reevaluaciones de los inmuebles, sin embargo a diciembre de 2023 los inmuebles acumularon revaluaciones por USD7.4 millones. El margen operativo registró un 24.8% al periodo de análisis. El índice de gastos operativos sobre ingresos promedió 75.2% (junio 2023: 78.3%); asociado a la dinamización de los ingresos operativo, debido al aumento de los cánones de arrendamiento por ajuste inflacionario.

## Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal uno

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizó la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, en sesión No. JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil de la Emisión de Valores de Titularización-Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

Por acuerdo de Junta de Tenedores en septiembre de 2023, acordaron nombrar como administrador del Fondo a Hencorp Valores, Ltda Titularizadora, en sustitución de Ricorp Titularizadora. En fecha 04 de octubre 2023, la Junta Directiva de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó la Inscripción de la Modificación de la estructura de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Montreal Uno, en sesión No. CG-251/2023. Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión, en sesión No. CD 50/2023 de fecha 13 de octubre de 2023, que autorizó la modificación al asiento registral de esta emisión. En fecha 24 de noviembre de 2023, la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el cambio de denominación del emisor, del fondo, y de la emisión de Valores de Titularización.

**TABLA 1.** Características de la emisión

Características de los valores de titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno (FTIHVMONT1)	
Emisor:	Hencorp Valores Ltda Titularizadora con cargo al FTIHVMONT1
Originadores:	Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.
Monto:	Hasta USD60,000,000.00
Valores:	Hasta por 6,000,000
Series colocadas:	Serie A por USD54,153,150.00
	Serie B por USD386,850.00
	Serie C por USD5,460,000.
Plazo:	Noventa y nueve años.
Activos subyacentes:	Inmuebles para arrendamiento.

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: SCR El Salvador

## Proceso de Titularización

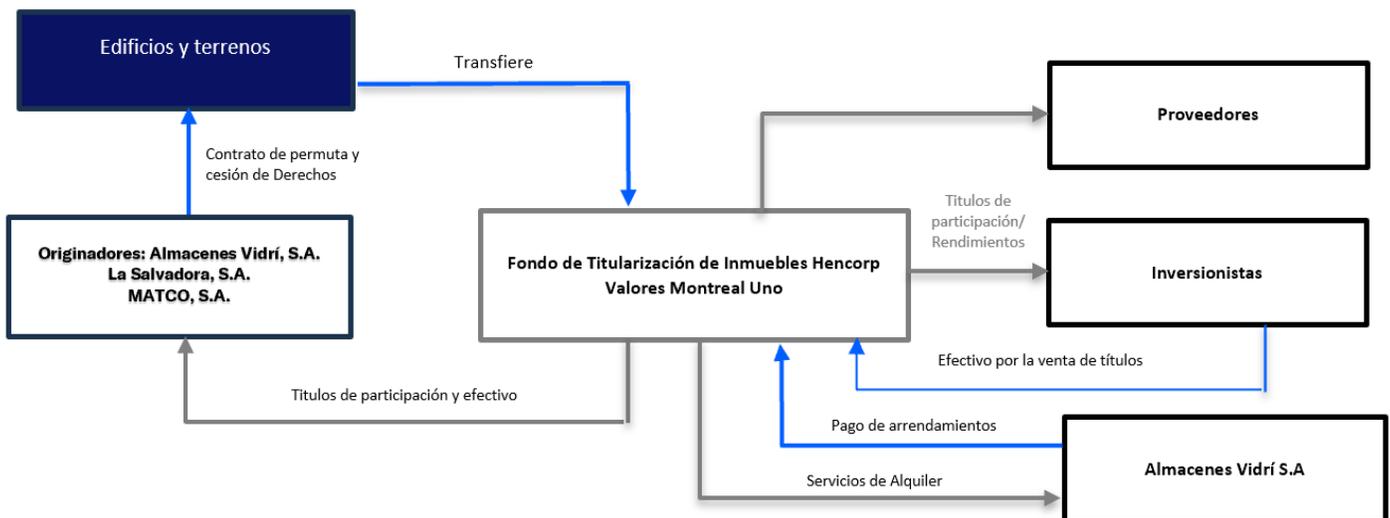
El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, en adelante (el Fondo o FTIHVMONT1) fue creado con el propósito específico de adquirir 40 inmuebles, de los cuales 33 están construidos y 7 serán para potenciales desarrollos. La infraestructura de los construidos es de propósito exclusivo y detalle para almacenes de ferretería que encajan en el modelo de negocios de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. Los inmuebles se ubican en zonas estratégicas del país, áreas de negocios comerciales, buen acceso vehicular, alta demanda y la mayoría con potencial de plusvalía. Su aspecto diferenciador está determinado por el posicionamiento que históricamente Vidrí ha mantenido en el segmento de líneas ferreteras al detalle y de tipo almacén en relación con sus competidores, lo cual en nuestra opinión pondera en favor de los activos del Fondo.

Los Originadores transfirieron 40 inmuebles al Fondo mediante un contrato de permuta para obtener títulos sobre los rendimientos del alquiler de esos inmuebles. Lafise Valores de El Salvador, como Representante de los Tenedores de

Valores, facilitó la gestión de estos contratos de permuta con los Originadores, permitiendo la transferencia de los inmuebles al Fondo a través de la Titularizadora. Además, se establecieron contratos de arrendamiento por 10 años desde el 1 de febrero de 2021, con opción de renovación automática por un periodo igual, siempre y cuando no exista morosidad en el pago del alquiler y ninguna de las partes exprese por escrito su intención de finalizar el contrato con al menos 60 días de antelación a su vencimiento o sus prórrogas.

Los contratos de arrendamiento estipulan que el canon anual se ajustará cada febrero según la tasa de inflación del Banco Central de Reserva. Estas actualizaciones se incorporarán a los contratos, siendo parte integral de ellos. Si hay incumplimiento en los pagos, la Arrendataria incurrirá en un interés moratorio del 5.0% mensual sobre los montos adeudados.

**Figura 1:** Estructura de la titularización de inmuebles



Fuente: Hencorp Valores./ Elaboración: SCR El Salvador

### Prelación de pagos

Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. Deuda tributaria.
2. Obligaciones a favor de tenedores de valores.
3. Otros saldos adeudados a terceros.
4. Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora.
5. Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

### Redención anticipada

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los valores de titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un 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.

**Inembargabilidad**

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, 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 les corresponda, respecto de los valores de los cuales son propietarios. Por su parte, los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo y en los bienes de la Titularizadora en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

**Política de dividendos**

La Titularizadora con cargo al Fondo, pagará dividendos según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de distribución. El Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año. 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. se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la fecha de declaración de dividendos.

**Política de Liquidez**

El Fondo 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 0.1% por ciento del valor del activo neto.

**Política de financiamiento**

El Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 100% del valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores.

**Riesgo Legal**

SCR El Salvador, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión, de la venta y colocación de títulos. De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, los contratos involucrados están acordes con los requisitos formales que exige la Ley. El perito evaluador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). El contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que los inmuebles objeto de la presente transacción se encuentran libre de todo gravamen. El análisis realizado a los inmuebles determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

## Descripción del originador y titularizadora

### Los Originadores

#### Almacenes Vidrí, S.A de C.V.

Vidrí es una empresa familiar fundada en 1917. Cuenta con una trayectoria empresarial comprobada y destaca en el mercado salvadoreño. Inicialmente su nombre comercial era Vidrí Hermanos, luego fue conocida por Vidrí Panadés y Compañía, y desde noviembre de 1971 como Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. quien es la principal operación del Grupo de empresas. Las operaciones del Grupo, se han expandido a países de la región. En 2001 incursionó con la marca comercial Novex en Guatemala y opera con seis sucursales, y en 2020 inició en Costa Rica donde cuenta con dos sucursales.

SCR El Salvador efectuó un análisis de las tres sociedades cedentes con especial atención en Vidrí, quien ejerce el predominio en la participación de ingresos de los Originadores y será el único inquilino del Fondo. Al ser Originador y Arrendatario, nos brinda la expectativa que su interés por conservar el uso de los inmuebles es alto, teniendo fuertes intenciones de que la gestión del Fondo sea exitosa. A diciembre de 2023, acumuló activos por USD76.9 millones, principalmente concentrado en clientes y cuentas por cobrar. Por su parte, la utilidad bruta registró USD62.0 millones. El margen neto es moderado de 11.1% al cierre de 2023.

El modelo de negocios está conformado por dos grandes líneas: i) *home-centers*, considerada la más rentable y ii) ferretería. Esto brinda un aspecto diferenciador frente a sus pares. La segmentación de sus mercados objetivos es de acuerdo a la demanda de cada sucursal. No se identifican ciclos estacionales, favorecido por la base diversificada de productos y la poca concentración en el segmento de construcción. De acuerdo, con los ejecutivos la participación de mercado promedia en un 30.0%.

Vidrí cuenta con una base diversificada de productos, clasificada en 22 departamentos: eléctrico, iluminación y ventilación, audio video y redes, fontanería, baños, pintura, cerrajería, ferretería, materiales de construcción, tornillería, herramientas eléctricas, herramientas manuales, electrodomésticos, hogar, outdoors, limpieza, bombas y calentadores, industrial, refrigeración, automotriz, jardinería, maquinaria para jardín. Actualmente, cuenta con 16 sucursales ubicadas en la zona Metropolitana de San Salvador, zona Paracentral y Occidental del país.

#### La Salvadora, S.A de C.V

La Salvadora es una sociedad constituida el 31 de agosto de 1970, y figura como propietaria del 78.0% de los inmuebles (terrenos), cedidos al Fondo. Cabe señalar, que del 100.0% de los inmuebles propiedad de La Salvadora que integran el Fondo, el 87.0% poseen edificaciones que pertenecen a Vidrí.

Matco, S.A. de C.V.

MATCO fue constituida el 25 de enero de 1979, es una sociedad históricamente dedicada a la fabricación de toda clase de herramientas manuales y distribuidas exclusivamente por Vidrí. De los Originadores, es el de menor participación en términos de inmuebles cedidos debido al aporte de un solo inmueble.

#### La titularizadora- Hencorp Valores LTDA

La Titularizadora se estableció en el año 2008 como la primera sociedad titularizadora en El Salvador. Su finalidad especial es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con las leyes salvadoreñas. Pertenece al Grupo Hencorp, un conglomerado salvadoreño que opera desde 1985, con sede ubicada en Estados Unidos. Actualmente, extiende sus operaciones a siete países. En consideración de las estrategias adoptadas por la administración, el crecimiento de la sociedad ha sido relevante, gestionando a la fecha varias estructuras colocadas en el mercado de valores local. El equipo directivo cuenta, en promedio, con más de 20 años de experiencia en los mercados financieros locales y regionales. Su estructura organizacional es relativamente liviana; los ejecutivos de mayor experiencia ocupan posiciones gerenciales que demandan capacidad de estructuración financiera y ejecución, debido a lo especializado de los productos que ofrece. Hencorp Valores, LTDA., como titularizadora, cuenta con un

esquema de gestión integral de riesgo encargado de monitorear y supervisar el proceso a lo largo de la vigencia de las titularizaciones que administra.

## Anexo

### Contexto Económico

Al primer semestre de 2024, el Banco Central de Reserva (BCR) estimó el crecimiento de la actividad económica en 1.4%, lo que representa una desaceleración en relación al 3.0% estimado para el mismo periodo de 2023. La tendencia es resultado de la reducción en la producción en las actividades de construcción (-14.5%) e industria manufacturera (-0.5%). Para el año 2024, el BCR estima el crecimiento económico entre el 3.0% y 3.5%. La economía salvadoreña ha estado inmersa en un contexto de alta inflación, la cual ha desacelerado su evolución. A la fecha en mención, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó un incremento interanual de 1.5%, inferior al 3.8% registrado a junio de 2023. Los segmentos de restaurantes y hoteles (+5.5%), alimentos y bebidas no alcohólicas (+3.6%) y salud (+2.5%), presentaron los mayores aumentos durante el periodo.

Los flujos de remesas, históricamente han constituido una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciar consumo de los hogares. A junio de 2024, las remesas familiares totalizaron USD4,052.0 millones, experimentando un incremento del 0.8% en relación a junio de 2023 (USD4,018.6 millones). Por su parte, el comercio internacional de mercancías resultó en una posición deficitaria por USD4,579.8 millones, un aumento del 3.2% con respecto al mismo mes de 2023, resultado de la reducción del 12.9% de las exportaciones y el incremento del 0.1% en las importaciones. En términos de inversión extranjera directa (IED), al segundo trimestre de 2024, se registró un monto neto de USD177.2 millones, inferior a los USD390.6 millones en el mismo periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado a la posición negativa de los flujos experimentados en el transporte y almacenamiento por USD186.9 millones.

A nivel fiscal, los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 9.8% a junio de 2024, favorecidos por el incremento en un 11.0% de los ingresos tributarios, que acumulan el 83.4% de los totales. Por su parte, el gasto del SPNF presentó un crecimiento del 12.2% en el primer trimestre de 2024. El gasto se concentra en un 87.9% en gasto corriente (+16.7%) y en 12.1% en gasto de capital (+12.7%). Resultado de la dinámica de ingresos y gastos, se registró el déficit total del SPNF por USD140.5 millones, que corresponde al 1.6% del PIB al cierre del segundo trimestre de 2024, superior al 0.4% registrado al mismo periodo del año anterior.

### Sector inmobiliario y construcción

El crecimiento del sector construcción fue del 18.5% a diciembre de 2023. A junio de 2024, presentó una reducción del 7.1% de forma interanual. Las actividades inmobiliarias crecieron en un 4.6% a la misma fecha. La actividad económica combinada del sector inmobiliario y construcción representó el 12.2% del PIB al primer trimestre de 2024, en línea del 12.9% registrado doce meses atrás. Sin embargo, en el Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un decrecimiento en el corto plazo, registrando una tasa de contracción del 12.0% interanual. La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) proyecta un crecimiento del 15.0% para 2024, impulsado por proyectos de infraestructura vial y nuevas edificaciones, principalmente, habitacionales y comerciales. En los últimos dos años, el sector construcción e inmobiliario ha experimentado una mayor demanda de mano de obra y materiales de construcción, para el primer factor los salarios incrementaran un 4.5%, mientras que para el segundo, el sector experimentó el encarecimiento de arena y grava asociado al cierre de operaciones de algunas de las areneras en el país, lo que encarecerá el costo de construcción en esta vía.

**TABLA 2:** Cuentas Clave- Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Montreal UNO

Cuentas clave (En USD)	Jun-24	Dic-23	Jun-23	Dic-22	Dic-21
Activos	68,183,920.0	74,081,070.7	68,142,916.7	63,736,955.8	59,393,229.8
Pasivos	323,160.0	6,220,305.9	9,568,865.7	5,162,904.8	4,853,229.8
Patrimonio	67,860,760.0	67,860,764.8	58,574,051.0	58,574,051.0	54,540,000.0
Ingresos operativos	251,730.0	5,603,808.8	208252.16	4774769.43	4448079.95

Fuente: Hencorp Valores./ Elaboración: SCR El Salvador

**TABLA 3:** Indicadores- Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Montreal UNO

Indicadores Clave	Jun-24	Dic-23	Jun-23	Dic-22	Dic-21
Disponibilidades/Activo	0.5%	8.4%	0.5%	8.3%	8.3%
Efectivo/pasivo *	1.2x	6.6x	0.1x	7.5x	7.5x
Activos de inversión/Activo total	1.0x	0.9x	1.0x	0.9x	0.9x
Pasivo*/Patrimonio	0.4%	1.4%	10.4%	1.2%	1.2%
Activo/Patrimonio	1.0x	1.1x	1.2x	1.1x	1.1x
Pasivo*/EBIT*	2.1x	0.2x	67.5x	0.2x	0.2x
Gastos operativos/Ingresos operativos*	75.2%	5.9%	78.3%	6.5%	5.7%
Margen operativo *	24.8%	94.1%	21.7%	93.5%	94.3%

Fuente: Hencorp Valores./ Elaboración: SCR El Salvador

### Información Complementaria

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Perspectiva anterior
Fondo de titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno				
VTHVMONT1	Nivel 1 (SLV)	Estable	Nivel 1 (SLV)	Estable

SCRriesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo", da servicio de clasificación de riesgo a este emisor en El Salvador desde 2020.

### Información considerada para la clasificación.

Los estados financieros son auditados del Fondo a diciembre 2021, 2022 y 2023. Mientras que los intermedios son no auditados. Elaborados en base a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y Sociedades Titularizadoras de Activos. SCR El Salvador comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. SCR El Salvador no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella.

## Definición de las clasificaciones asignadas

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

**Perspectiva estable:** se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

\*Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores

**SLV:** Indicativo país para las clasificaciones que SCR El Salvador otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

*SCRriesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo", agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de clasificación genérica que va de AA a CCC, El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador "-" indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica*

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá 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

## Metodología Utilizada.

La Metodología de Clasificación de Riesgo Procesos de Titularización de Inmuebles utilizada, se encuentra disponible en <https://scriesgo.com/>

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en [www.moody.com](http://www.moody.com), bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

# 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 MONTREAL UNO, ANTES  
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO**

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 MONTREAL UNO, ANTES FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO** 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 por el siguiente asunto, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 28. 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, 23 de enero de 2025



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

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

**Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 7,754.54	US\$ 6,268.48
Bancos (nota 4)	7,689.19	6,216.53
Impuestos (nota 5)	65.35	51.95
Activo no corriente	84,548.09	67,812.59
Activos en titularización largo plazo (nota 6)	70,681.41	60,134.25
Ajustes por valorización (nota 7)	13,639.60	7,451.26
Gastos de colocación (nota 8)	227.08	227.08
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 92,302.63</b>	<b>US\$ 74,081.07</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	US\$ 1,066.93	US\$ 826.60
Documentos por pagar (nota 9)	111.42	121.44
Comisiones por pagar (nota 10)	0.48	0.96
Honorarios profesionales (nota 11)	25.57	28.50
Otras cuentas por pagar (nota 12)	0.5	0.50
Impuestos y Retenciones (nota 13)	849.55	675.20
Obligaciones financieras de corto plazo (nota 15)	79.41	120.45
Pasivo no corriente	10,667.62	826.60
Obligaciones financieras de largo plazo (nota 15)	10,547.17	0.00
Depósitos por arrendamiento (nota 14)	120.45	120.45
Excedentes acumulados del fondo de titularización	6,518.98	5,273.26
Excedentes acumulados	0.26	0.00
Excedentes del ejercicio	6,518.72	5,273.26
Total pasivo	18,253.53	6,220.31
Patrimonio	74,049.10	67,860.76
Participación en fondos inmobiliarios (nota 16)	60,409.50	60,409.50
Ganancias no realizadas (nota 16)	13,639.60	7,451.26
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 92,302.63</b>	<b>US\$ 74,081.07</b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de determinación de excedentes del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 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>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos de operación y administración	US\$ 7,037.00	US\$ 5,603.81
Ingresos por inmuebles	7,037.00	5,603.81
Ganancia por ajuste de valorización de bienes inmuebles	0.00	0
Otros ingresos	0.00	0
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	477.25	304.48
Por administración y custodia	246.24	221.60
Por clasificación de riesgos	15.00	29.71
Por auditoría externa y fiscal	2.60	6.76
Por pago de servicios de deuda	184.54	0.00
Por servicios de valuación	18.11	15.00
Por honorarios profesionales	10.50	31.00
Por impuestos y contribuciones	0.00	0
Gastos por activos inmuebles titularizados	0.26	0.4
Gastos por estimaciones y amortizaciones	0.00	25.5
Amortización en gastos de colocación de valores	0.00	25.5
Pérdidas por ajuste de valorización de bienes inmuebles		0
Otros gastos	41.03	0.57
Otros gastos	41.03	0.57
Total de egresos y gastos	518.28	330.55
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 6,518.72</b>	<b>US\$ 5,273.26</b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de Composición de Excedente del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	<u>Excedentes</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>4,465.81</b>	<b>US\$ 4,465.81</b>
Traslado de resultado ejercicio anterior		4,465.81		(4,465.81)	0.00
Dividendos pagados		(4,465.81)		0.00	(4,465.81)
Excedentes del ejercicio		0.00		5,273.26	5,273.26
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>5,273.26</b>	<b>US\$ 5,273.26</b>
Traslado de resultado ejercicio anterior		5,273.26		(5,273.26)	0.00
Dividendos pagados		(5,273.00)		0.00	(5,273.00)
Excedentes del ejercicio		0.00		6,518.72	6,518.72
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>0.26</b>	<b>US\$</b>	<b>6,518.72</b>	<b>US\$ 6,518.98</b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 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>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$ 6,518.72	US\$ 5,273.26
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en activos en titularización	10,547.17	(1,946.87)
(Aumento) en ajuste por Valorización	(6,188.33)	(7,451.26)
(Aumento) en Impuestos	(13.39)	(7.64)
Aumento de gastos de colocación	0.00	17.52
(Disminución) aumento en documentos por pagar	(10.02)	121.44
(Disminución) aumento en comisiones por pagar	(0.48)	0.48
(Disminución) aumento en honorarios profesionales por pagar	(2.93)	28,500.00
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	0.00	99.03
Aumento en otras cuentas por pagar	174.35	0.50
Aumento en depósitos en garantía	79.41	0.00
Aumento en fondos de participación	0.00	5,869.50
<b><i>Flujo de efectivo y equivalentes de efectivo provisto en actividades de operación</i></b>	<b><i>11,104.50</i></b>	<b><i>2,004,456.11</i></b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Adquisición de préstamo	(10,731.71)	0.00
Pago de intereses	184.54	0.00
Pago de dividendos	(5,273.00)	(4,465.81)
Ganancias no realizadas en revalúo	6,188.33	3,417.21
<b><i>Flujo de efectivo usado en actividades de financiamiento</i></b>	<b><i>(9,631.84)</i></b>	<b><i>(1,048.59)</i></b>
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo	1,472.66	955.87
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	6,216.53	5,260.66
<b><i>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</i></b>	<b><i>US\$ 7,689.19</i></b>	<b><i>US\$ 6,216.53</i></b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Notas a los estados financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 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**

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

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

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

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

**De la Sociedad Titularizadora**

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

Con fecha 28 de diciembre de 2023, ante los oficios de Jennifer Estefania Rodriguez Jacabo, por medio de modificación de contrato de titularización se formalizó el cambio de la denominación del Fondo a Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, en cumplimiento a lo acordado en Acta No. 4 de Asamblea de Tenedores de Valores de fecha 12 de septiembre de 2023, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-50/2023 de fecha 13 de octubre de 2023.

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

Las modificaciones que ha tenido el asiento son:

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

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

## **NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS**

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

### Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 28).

### Unidad Monetaria

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

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

### Principales políticas contables utilizadas

- a. **Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes**  
En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
- b. **Compensación de saldos y transacciones**  
Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.  
  
Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. **Período contable**  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. **Corrección monetaria**  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. **Bases de conversión**  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. **Otros Activos Corrientes**  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**  
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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 al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.  
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

### **NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

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

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

#### NOTA 4 BANCOS

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta colectora</b>		
Banco de América Central	US\$ 7,689.18	US\$ 5,792.08
<b>Cuenta colectora</b>		
Banco Agrícola	0.01	424.45
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 7,689.19</b>	<b>US\$ 6,216.53</b>

#### NOTA 5 IMPUESTOS

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
IVA crédito fiscal	US\$ 0.00	US\$ 0.01
Impuesto IVA a Cuenta	65.35	51.94
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 65.35</b>	<b>US\$ 51.95</b>

**NOTA 6 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos no corrientes asciende a **US\$70,681,413.95** y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a **US\$60,134,244.19**, los cuales se encuentran integrados así:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Activos titularizados a largo plazo		
Inmuebles	US\$ 70.681.41	US\$ 60,134.25
<b>Total de activos titularizados a largo plazo</b>	<b>US\$ 70,681.41</b>	<b>US\$ 60,134.25</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024, este compuesto de la siguiente manera:

N°	Ubicación	Código Inmueble	Número de Inmuebles	Valor del Terreno	Valor de la Construcción	Valor Ajuste	Total
				1,077.34	2,301.35		3,378.69
1	San Miguel	S-01	1	109.25	44.06		153.32
2	San Miguel	S-02	2	671.99	2,390.01		3,062.00
3	Santa Ana	S-03	11	1,995.38	4,515.53		6,510.91
4	San Salvador	S-04	1	1,181.88	1,224.56		2,406.44
5	San Salvador	S-05	2	1,430.96	1,784.31		3,215.27
6	La Libertad	S-06	3	1,920.28	1,865.59		3,785.87
7	Sonsonate	S-07	1	404.07	455.85		859.92
8	San Salvador	S-08	2	730.88	1,571.48		2,302.36
9	San Salvador	S-09	1	701.18	907.12		1,608.30
10	San Salvador	S-10	3	973.99	1,470.48		2,444.47
11	San Salvador	S-11	2	965.45	3,487.93		4,453.38
12	La Libertad	S-12	1	378.78	902.28		1,281.07
13	San Salvador	S-13	1	3,080.92	4,743.38		7,824.29
14	San Salvador	S-14	1	4,409.38	6,049.67	2,110.72	12,569.77
15	La Libertad	S-15	1	1,048.00	0		1,048.00
16	San Salvador	S-16	1	470.56	0		470.56
17	San Salvador	S-17	1	0	0		0.00
18	San Salvador	S-18	1	253.47	0		253.46
19	San Salvador	S-19	1	1,987.35	0		1,987.35
20	La Libertad	S-20	1	1,377.44	0		1,377.44
21	San Miguel	S-21	2	1,252.09	0	8,436.45	9,688.54
<b>Total</b>				<b>26,420.64</b>	<b>33,713.60</b>	<b>10,547.17</b>	<b>70,681.41</b>

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

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

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

- Denominación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1"
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación de los Originadores: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadoreña, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de Tenedores de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación a cargo del FTIRTMONT1: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa corredora de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviatura es VTIRTMONT1.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitir son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMONT1.
- Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US\$60,000.00
- Aumento del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y

previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del fondo de la emisión, bajo las siguientes condiciones:

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

Al 31 de diciembre de 2024, se han colocado un monto de US\$54,540.00 de la emisión de Valores de Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

#### Serie A

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

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

## Serie B

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

## Serie C

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

**NOTA 7 AJUSTES POR VALORIZACION**

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en no corrientes asciende a **US\$13,639,597.74** y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a **US\$7,451,264.81**, los cuales se encuentran integrados así:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Ajuste		
Inmuebles	US\$ 13,639.60	US\$ 7,451.26
<b>Total de ajuste por valorización</b>	<b>US\$ <u>13,639.60</u></b>	<b>US\$ <u>7,451.26</u></b>

**NOTA 8 GASTOS DE COLOCACION**

El saldo de gastos de colocación 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>
Gastos de colocación	US\$ 227.08	US\$ 227.08
<b>Total de gastos de colocación</b>	<b>US\$ <u>227.08</u></b>	<b>US\$ <u>227.08</u></b>

**NOTA 9 DOCUMENTOS POR PAGAR**

El saldo de documentos por pagar 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>
Originador	US\$ 111.42	US\$ 121.44
<b>Total de documentos por pagar</b>	<b>US\$ <u>111.42</u></b>	<b>US\$ <u>121.44</u></b>

**NOTA 10 COMISIONES POR PAGAR**

El saldo de comisiones por pagar 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>
Por custodia	US\$ 0.48	US\$ 0.96
<b>Total de comisiones por pagar</b>	<b>US\$ <u>0.48</u></b>	<b>US\$ <u>0.96</u></b>

**NOTA 11 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

El saldo de los honorarios profesionales por pagar 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>
---	---

Servicios de representante de tenedores de valores	US\$	10.50	US\$	10.50
Servicios de auditoría externa		0.00		3.00
Servicios de clasificación de riesgos		15.07		15.00
<b>Total de honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>25.57</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>28.50</u></b>

#### NOTA 12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>		<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Servicios de publicidad	US\$	0.50	US\$	0.50
<b>Total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>0.50</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>0.50</u></b>

#### NOTA 13 IMPUESTOS Y RETENCIONES

El saldo de las obligaciones tributarias de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>		<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
<b>Impuesto y Retenciones</b>				
IVA Debito Fiscal		849.55		675.20
<b>Total de impuestos y retenciones</b>	<b>US\$</b>	<b><u>849.55</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>675.20</u></b>

#### NOTA 14 DEPOSITOS POR ARRENDAMIENTOS

El saldo de los depósitos de garantías recibidas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>		<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
<b>Depósitos por arrendamiento</b>				
Depósitos por arrendamiento		120.45		120.45
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>120.45</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>120.45</u></b>

#### NOTA 15 OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

El saldo de las obligaciones financieras a corto y largo plazo 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>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Intereses	US\$ 79.41	US\$ 0.00
<b>Subtotal obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>79.41</b>	<b>0.00</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Hencorp Becstone capital LC	10,547.17	0.00
<b>Subtotal obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>10,547.17</b>	<b>0.00</b>
<b>Total de Obligaciones financieras</b>	<b>US\$ 10,626.58</b>	<b>US\$ 0.00</b>

#### **NOTA 16 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 60,409.50	US\$ 60,409.50
Ganancias no realizadas	13,639.60	7,451.26
<b>Total de participación en fondos inmobiliario</b>	<b>US\$ 74,049.10</b>	<b>US\$ 67,860.76</b>

A fecha 1 de octubre de 2024 se realizó ajuste en valor de valorización en locales adquiridos en arrendamiento por la cantidad de (US\$2,110.72), terreno por valor de US\$4,026.39 y edificios por la cantidad de US\$4,272.66 haciendo un total de US\$6,188.33.

#### **NOTA 17 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

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

#### **NOTA 18 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

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

#### **NOTA 19 CAMBIOS CONTABLES**

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

#### **NOTA 20 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

**Riesgo Reputacional:**

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

**Riesgo Operativo:**

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

**Riesgo de fraude interno o externo:**

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

**Daños materiales:**

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

**NOTA 21 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 SCRIESGO.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Lafise Valores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

**NOTA 22 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 23 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 según nota de fecha 12 de julio de 2023, recibida de los abogados del Fondo, se informa de un proceso declarativo de nulidad parcial, iniciando ante el Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, Juez 3, en contra del FTIRTMONT1 y de otros, bajo referencia: 08653-19-cvpc-1CM3 PC-44-19-2. El objeto del proceso declarativo común de nulidad es el inmueble propiedad del FTIRTMONT1 con matrícula 30162090-0000, y la pretensión del demandante, es que se declare parcialmente la nulidad de inscripción de dicho inmueble. Actualmente, se está a la espera que el Juzgado 1º de lo Civil Mercantil, se pronuncie respecto de la nulidad alegada por el demandante y que se fundamente en que se le notificó la resolución en que se declara improponible la demanda por medios electrónicos. Simultáneamente se está preparando los argumentos que sustenten que la notificación realizada fue válida y que, al no haberse apelado en tiempo, la resolución de improponibilidad debe dejarse firme. La probabilidad que el FTIRTMONT1 pierda este litigio es del 15%.

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

### **NOTA 24 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

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

### **NOTA 25 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 26 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

#### a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, Antes Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

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

#### b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2024 asciende a un valor de **US\$92,302.63**, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, Antes Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2024.

#### c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 1 series A, B y C.

<b>Serie</b>	<b>Cantidad en valores</b>	<b>Precio unitario título</b>	<b>US\$</b>	<b>Saldo al 31/12/2024 y 2023</b>
A	5,415,315	10.00	US\$	54,153.15
B	38,650	10.00		386.85
C	546,000	10.00		5,460.00
	<b>5,999,965</b>		<b>US\$</b>	<b>60,000.00</b>

- d) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tuvieron movimientos en los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal 1 series A, B, C.

#### **NOTA 27 CLASIFICACION 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 Hencorp Valores – Montreal Uno, **cuenta con una Clasificación de Riesgo “Nivel 1 (SLV)” perspectiva estable otorgada por SCRIESGO con información de fecha 30 de junio de 2024 y fecha de sesión ordinaria de fecha 30 de octubre de 2024.**

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.

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

Significado de la clasificación

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

#### **NOTA 28 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

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

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

Las notas que aparecen de la página 7 a la 22 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