PROSPECTO DE EMISIÓN

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO

Por un monto de hasta:

US$ 20,000,000.00

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO – FTIHVCE CERO UNO– se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto de Construcción denominado "Complejo EPIC" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto consiste en un desarrollo de una Plaza Comercial y una torre de apartamentos. El Proyecto de Construcción se encuentra en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

.

Principales Características de la Emisión	
Monto de la Emisión:	Hasta US$20,000,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Mil (US$ 1,000.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 1,000.00).
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
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 CUARENTA años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.
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.
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.
Naturaleza	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Naturaleza del Activo y Valor Total:	Inmueble que inicialmente integrará el Fondo de Titularización está compuesto por dos porciones de terreno de forma irregular, marcado como PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA y LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA; posee una extensión superficial de 20,953.52 m². El inmueble ha sido valuado por la Sociedad GEOTERRA INGENIEROS, S.A. de C.V., bajo el asiento PV-0167-2011., en un monto de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00).
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.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones electrónicas de Valores en cuenta en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo:	"Nivel-3", Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N-3" según sesión de su Comité de Clasificación de Riesgo del 21 de mayo de dos mil veinticuatro y con información financiera del Originador auditada al 31 de diciembre de 2023.

LOS BIENES DE HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.

RAZONES LITERALES:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA. SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, en sesión No. CG-265/2024, de fecha 22 de enero de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-278/2024, de fecha 6 de mayo de 2024, sesión No. CG 283/2024, de fecha 24 de junio de 2024, sesión No. CG-284/2024, de fecha 3 de julio de 2024 y sesión No. CG-289/2024, de fecha 16 de septiembre de 2024. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución del Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número EM-__/2024 de fecha __ de __ del 2024 que autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-57/2024 de fecha 08 de noviembre del 2024 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 27 de noviembre del 2024, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, SYSVALORES, S.A. de C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° IX, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

SOCIEDAD ESTRUCTURADORA Y ADMINISTRADORA:
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

HENCORP Titularizadora

ORIGINADOR:
INJASIM, S.A. DE C.V.

AGENTE COLOCADOR:
HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

HENCORP Casa de Bolsa

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES:
SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

sysvalores

AGOSTO 2024

II. CONTRAPORTADA

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO -FTIHVCE CERO UNO- (en adelante también referido como el "Fondo de Titularización"), contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora (en adelante también referida como la "Titularizadora") es la sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVCE CERO UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Persona de contacto: Eduardo Alfaro.
Teléfono de contacto: 2212-8700.
Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com
Sitio web: http://www.hencorpvalores.com.sv/

2. Agente Colocador

Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa ha sido designado como Agente Colocador de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVCE CERO UNO. Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa es una sociedad autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A de C.V. (en adelante la "Bolsa de Valores de El Salvador" y/o la "Bolsa de Valores") y por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Casa de Corredores de Bolsa en el mercado bursátil de El Salvador. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Calle Llama del Bosque Pte. Pasaje S, Urbanización Madre Selva 3, Edificio Avante, Nivel 5, #5-06, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Persona de contacto: Roberto Valdivieso.
Teléfono de contacto: 2500-6900.
Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
Sitio web: http://hencorpcasadebolsa.com.sv/

3. Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización

Zelaya Rivas, Asociados, S.A. de C.V., fue nombrada como Auditor Externo del FTIHVCE CERO UNO. Es una firma legalmente establecida en El Salvador, dedicada a brindar servicios en las áreas de auditoría, impuestos, asistencia contable, asesoría de negocios y otro servicio que directa o indirectamente están relacionados con la actividad financiera y de eficiencia administrativa. Actualmente está inscrita en los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2503. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la 3a. Calle Poniente No. 3655, Colonia Escalón, San Salvador.
Persona de contacto: José Mario Zelaya Rivas. Se encuentra inscrita en el Registro Público que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento AE-0001-2001.
Teléfono de contacto: 2298-7178.
Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com.sv
Colegio profesional a que pertenece: Colegio de Contadores de El Salvador.
Sitio web: https://www.zelayarivas.com.sv/

4. Perito Valuador de Inmuebles

Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., fue nombrada Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVCC CERO UNO. Geoterra Ingenieros S.A. de C.V., se encuentra registrada en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0167-2011.
Persona de contacto: Julio Espinoza
Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.com.sv

5. Asesores Legales.

Centro de Asesoría Legal, S.A. de C.V. ha sido designada como la firma de abogados asesores de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVCE CERO UNO. Las áreas de especialización de la firma se enfocan en el derecho corporativo en general, incluyendo derecho civil, mercantil, financiero, bursátil, propiedad intelectual, laboral y migratorio,

así como procesos judiciales y administrativos, además de brindar servicios jurídicos y notariales en general. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la 3ª Calle Poniente entre la 71 y 69 Avenida Norte, No. 3689, Col. Escalón, San Salvador.
Persona de contacto: María Martha Delgado.
Teléfono de contacto: 2245-4200.
Correo electrónico: mdelgado@verum.com.sv
Sitio web: http://verum.com.sv/

6. Clasificadora de Riesgo
Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo ha sido designada, inicialmente, como una de las Clasificadoras de Riesgo de la Emisión de Valores de Titularización cargo al FTIHVCE CERO UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla, Apartamento 21, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.
Persona de contacto: Karina Montoya
Teléfono de contacto: 2266-9471.
Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com
Sitio Web: http://ratingspcr.com

III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Edif. D'Cora, 2°. Nivel, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.
Tel: (503) 2212-8700 Fax: (503) 2289-2577

Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Agosto de 2024

Estimado Inversionista:

En representación del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, me es grato ofrecerle a Usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación. Con la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto de Construcción denominado "Complejo EPIC" y producto de ello, generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este prospecto le presenta información financiera proyectada del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, así como las características de los Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al mismo.

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos a un rendimiento de renta variable con alta capacidad de pago.

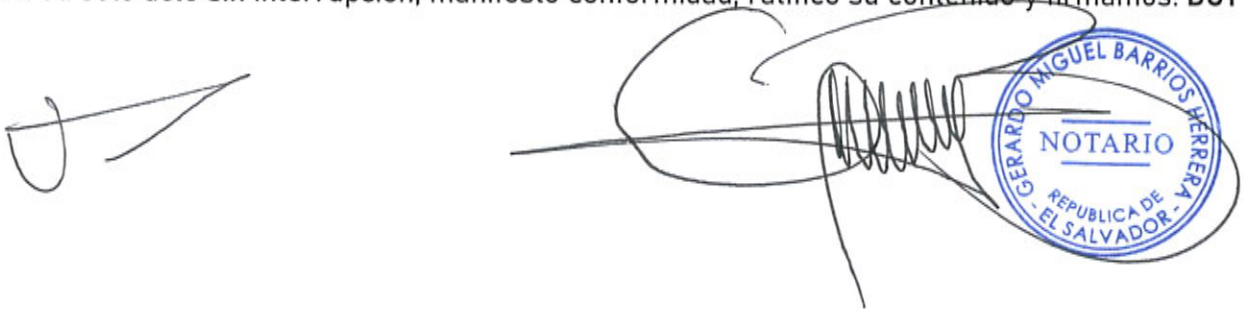
Atentamente,

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Secretario y Representante Legal
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las diez horas y treinta minutos del día dos de diciembre de dos mil veinticuatro.- Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, del domicilio de San Salvador, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y nueve años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio de la ciudad de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, y con Número de Identificación Tributaria cero uno cero uno – cero nueve creo seis ocho cinco – uno cero uno – cinco, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA,** que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO" cuya personería relacionaré al final de este instrumento, **Bajo Juramento Declara:** Que la información proporcionada a Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, para fines del registro de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, así como la presentada en este Prospecto de Emisión, es veraz, precisa y completa y refleja la situación financiera real de la Sociedad Titularizadora que represento y el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO administrado por mi representada. Además, se compromete a mantener actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero, y a facilitar la información requerida por Ley. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**;Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**



V. ÍNDICE

I. PORTADA 1
II. CONTRAPORTADA 3
III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO 4
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN 6
V. ÍNDICE 7
VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN 8
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN 9
VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA 19
IX. ACTIVOS TITULARIZADOS 33
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR 43
XI. FACTORES DE RIESGO 47
XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA 53
XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS 54
XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO 57
XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES 57
XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES 61
XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES 62
XVIII. COSTOS Y GASTOS 63
XIX. SERVICIOS CONTRATADOS 64

ANEXOS

ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE 67
ANEXO 2. CERTIFICACIONES EXTRACTADAS DE LOS INMUEBLES 72
ANEXO 3. INFORME DE VALOR DEL INMUEBLE 77
ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA 93
ANEXO 5. EEFF DE LA TITULARIZADORA 96
ANEXO 6. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES 253
ANEXO 7. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES 260
ANEXO 8. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO 262
ANEXO 9. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV 282

VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

a) Resolución de Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

- Autorización para Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010.
- Resolución del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, en sesión No. CG-265/2023 de fecha 22 de enero de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-278/2024 de fecha 6 de mayo de 2024, sesión No. CG-283/2024 de fecha 24 de junio de 2024, sesión No. CG-284/2024 de fecha 3 de julio de 2024 y sesión No. CG-289/2024 de fecha 16 de septiembre de 2024.

b) Resolución de la Junta Ordinaria de Accionistas de INJASIM, S.A. de C.V.:

- Autorización para participar en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 74, de fecha 17 de septiembre de 2024.

c) Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:

- Inscripción de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2010, de fecha 25 de mayo de 2010.
- Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, en sesión No. JD-__/2024, de fecha __ de __ de 2024.

d) Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

- Asiento Registral de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD-11/2010, de fecha 16 de junio de 2010.
  Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, en sesión No. CD57/2024, de fecha 08 de noviembre del 2024.

e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 27 de noviembre del 2024, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Los Activos Titularizados constituyen el Proyecto Inmobiliario denominado “Complejo EPIC”.

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Denominación del Fondo de Titularización

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCE CERO UNO"

Denominación del Emisor:

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, y con cargo a dicho Fondo.

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

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

Denominación del Originador:

INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INJASIM, S.A. DE C.V., en su calidad de propietario de los planos, diseños, permisos y del inmueble donde será desarrollado el Proyecto de Construcción.

Denominación de la Sociedad Titularizadora:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

Denominación de la Emisión:

Valores de Titularización — Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, cuya abreviación es "VTHVCE CERO UNO".

Naturaleza:

Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

Clase de Valor:

Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVCE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión:

1) Monto fijo
   1.1. Serie Común: Hasta VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 20,000,000.00).
   1.2. Serie Preferente: Hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común en circulación

2) 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 la 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:

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, pagar al Originador total o parcialmente los Aportes Adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción;
b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del monto de la emisión, y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral, Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora notificará a la CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de La Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.

Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:

El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00).

1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, la Titularizadora notificará a Cedeval y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de la Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Número de Valores:

Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta veinte mil.

Forma de Representación de los Valores:

Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Moneda de Negociación:

Dólares de los Estados Unidos de América.

Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión:

La Emisión podrá contar con dos Series:

1. Serie Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización;

2. Serie Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores.

3. Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4 del Contrato de Titularización, 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.

4. Aviso de Colocación: La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada

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 Cedeval.

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 CUARENTA años, contados a partir de la fecha de colocación.

Forma y Lugar de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval. Dicho procedimiento consiste en:

I) La Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a Cedeval, 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 de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a Cedeval, el pago por parte de la Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que Cedeval, indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos;

II) La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a Cedeval, o a las cuentas que Cedeval, hubiere indicado, según el caso;

III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, Cedeval, procederá a cancelar a HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA y esta a su vez a los Tenedores de Valores, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a Cedeval para dicho fin;

IV) Es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;

V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;

VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;

VII) Los pagos que realizará Cedeval, 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

VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán de sus oficinas;

Política de Distribución de Dividendos:

1. Para la Serie Común: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:
    i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
    ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;

iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.
vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente;

2. Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política:
   i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos mensualmente;
   ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
   iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
   iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
   v) Determinación del monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo departo a la Serie Común. Se considerará dentro del cálculo del monto a pagar las ganancias que reciba el inversionista mediante las Redenciones Ordinarias que realizará el Fondo de Titularización;
   vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia será acumulativa, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada;
   vii) cuando dejaren de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Las ganancias que perciba el inversionista mediante las Redenciones Ordinarias no sean superiores a la tasa indicada en el tramo respectivo.

Tasa de Interés:

El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del Inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Interés Moratorio:

El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. Primero, el pago de Deuda Tributaria.
2. Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros.
3. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora.
4. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.
5. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
6. 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:

A) En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria;
B) En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCE CERO UNO;
C) En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros;
D) En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y
E) En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos de la Emisión:

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del Inmueble establecidos en el Contrato de Promesa de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Realizar el pago por los aportes adicionales; (iii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iv) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores de El Salvador.

Objeto del Proceso de Titularización:

De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste el desarrollo por fases de un Complejo Inmobiliario, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá un total de hasta aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y un unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción Para la administración de este Inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reconocimientos de pago, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción.

Respaldo de la Emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento:

1) Integración del Fondo de Titularización y Adquisición de los Inmuebles:

1.1) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador transferirá y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles, así como de todos los permisos asociados a la Primera Fase del Proyecto de Construcción denominado "COMPLEJO EPIC"

1.2) La Titularizadora por medio de los Contratos de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.

1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en los Contratos de Compraventa;

2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto de Construcción denominado "COMPLEJO EPIC" comprende dos fases de construcción, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá un total de hasta aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción. El Proyecto de Construcción se desarrollará en un área de terreno de veinte mil novecientos cincuenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados ubicado en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa.

3.1) Permisos: Según constará en el Contrato de de Compraventa, INJASIM, S.A. de C.V. declarará que: i) La Primera Fase del Proyecto de Construcción "COMPLEJO EPIC" a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar la Primera Fase del Proyecto de Construcción, ha requerido el pago por parte de INJASIM, S.A. de C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V.; y, iii) La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los permisos necesarios para el inicio de construcción de la Segunda Fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la Fase Dos del Proyecto de Construcción.

3.2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Compraventa, INJASIM, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de INJASIM, S.A. de C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo

de Titularización, se obligará a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los diseños y planos arquitectónicos necesarios para el inicio de construcción de la Segunda Fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la Fase Dos del Proyecto de Construcción.

4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V.

5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora contratará como Comisionista a INJASIM, S.A. DE C.V., la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con las Fases del Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción; iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado.

6) Apertura y Manejo de Cuentas: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

i) Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado;

ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;

iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta de la Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por la Comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

iv) Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada “Cuenta Restringida” será

aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:
i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos;

ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles;;

iii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores;

iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa, al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos, por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable del Complejo EPIC y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial;

Plazo de Negociación:

De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días adicionales, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador.

Modificación de las Características de la Emisión:

Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, el Concejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización del Junta General Extraordinaria 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.

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.

Clasificación de Riesgo:

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “N TRES” según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del

veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro y con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N TRES" corresponde a acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable;

Redención de los Valores:

1. La emisión considerará Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores financieros del Fondo, el Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora podrá definir en el aviso de colocación de cada tramo de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Preferente una estructura de redenciones ordinarias, las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores financieros del Fondo, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto o a valor nominal, según defina la Sociedad Titularizadora, con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación.
2. Procedimiento de Pago de Redención: 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. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la Serie Preferente o existan títulos de dicha Serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una Serie Preferente con el propósito de modificación de la Estructura de Capital del Fondo

Aportes Adicionales:

Una vez realizada la primera colocación y por el plazo del fondo de titularización, el originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso. Para la adquisición de dichos activos el fondo podrá emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación, los cuales serán respaldados con el cien por ciento de los activos del fondo. Estos aportes deberán ser formalizados mediante escritura pública a cualquier título traslaticio de dominio previa autorización expresa de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores y del Consejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora. La titularizadora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiero y la Bolsa de Valores de la realización de dicho aporte en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Ordinaria de Tenedores de Valores. Los aportes adicionales deberán cumplir con las condiciones requeridas de los activos inmobiliarios susceptibles de titularización, así como presentarse todas las condiciones establecidas en el artículo veinticinco de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles y deberán ser naturaleza homogénea a los activos que integrarán inicialmente el Fondo de Titularización, incluyendo pero no limitando permisos, planos y diseños.

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".

Procedimiento en Caso de Mora

El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

Denominación Social:	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Nombre Comercial:	Hencorp Valores
Número de Identificación Tributaria (NIT):	0614-020708-101-7
Número y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil;	TA-0001-2008; 13 de octubre de 2008
Dirección de la oficina principal:	Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador
Teléfono y Fax:	(503) 2212-8700 y (503) 2289-2577
Correo Electrónico:	ealfaro@hencorp.com
Página Web:	www.hencorpvalores.com.sv

Detalle de Accionistas Relevantes[1]

Accionista	Porcentaje
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	00.02%

- Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD- 07/2010, de fecha veinticinco de mayo de dos mil diez.

- Asiento Registral de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No.CD-11/2010, de fecha dieciséis de junio de dos mil diez.

Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

Cargo	Gerente	Asiento R.P.B.
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martinez	AD-0200-2019
Gerente Secretario	Roberto Valdivieso Aguirre	AD-0903-2019
Gerente Administrativo	José Adolfo Galdamez Lara	AD-0039-2022
Gerente Suplente	Felipe Holguín	AD-0246-2019
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga	AD-0199-2019
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés	AD-0914-2019

[1] Véase Anexo 8 que certifica la participación accionaria de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, suscrita por el Representante Legal de la sociedad.

Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera	AD-0122-2023
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019

En testimonio de Escritura Pública de Modificación del pacto social de la sociedad anteriormente denominada, HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA, ahora denominada HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta y tres minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho, ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho e inscrita en el Registro de Comercio el día veintiuno de junio de dos mil dieciocho al Número CIENTO TREINTA Y CUATRO del Libro TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a dos Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente. Está integrada por ejecutivos del Grupo Hencorp, con amplia experiencia en los mercados financieros locales e internacionales.

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ

Cuenta con 31 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities y de mercados emergentes. Graduado con grado BS de Southern Methodist University, es actualmente Director de Calvo Fund, un nuevo Hedge Fund que opera con estrategia de inversión global y objetivo de aprovechar márgenes generados producto de tendencias macroeconómicas y financieras a nivel mundial. Asimismo, es Co-Fundador del Grupo Hencorp desde 1985, fue Director de la División de Mercados Emergentes de Macquarie Bank, y fue corredor de productos financieros, principalmente de acciones y de bienes básicos y commodities, para la firma Paine Webber.

EDUARDO ALFARO BARRILLAS

Cuenta con 24 años de experiencia en el mercado de valores y bancario de El Salvador y de la región Centroamericana. Graduado con grado de ingeniería mecánica de la Universidad de Pennsylvania, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín. Ha sido Gerente General de Capital S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Gerente de Banca Corporativa de Banco Capital, S.A., Gerente de Banca Internacional de Banco Agrícola, S.A., y Director de AFP CRECER. A la fecha, es Director de la Bolsa de Valores de El Salvador.

FELIPE HOLGUÍN

Cuenta con 22 años de experiencia en inversiones, banca mercantil y fusiones y adquisiciones en Latinoamérica y Estados Unidos. Graduado de doble grado BS con honores en Ingeniería Manufacturera y en Ingeniería Administrativa del Instituto Politécnico de Worcester, cuenta con una maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, en Cambridge, Massachusetts. Es actualmente Director del Grupo Hencorp a partir del año 2006, y ha sido Director General y líder de la oficina de Fusiones y Adquisiciones y de banca mercantil para Latinoamérica del Bank of America Securities en New York, donde su grupo manejo un fondo de capital privado de U$300 millones de dólares, Vice Presidente de los grupos de Fusiones y Adquisiciones y de Finanzas Corporativas de Salomon Smith Barney en New York, y consultor en las oficinas Boston y Chicago del Boston Consulting Group.

ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE

Cuenta con 12 años de experiencia en el mercado bancario y bursátil. Graduado en la Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de tener una Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma.

JOSÉ MIGUEL VALENCIA ARTIGA

Cuenta con 18 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y banca de inversión y comercial. Graduado de la Universidad Don Bosco con grado de Ingeniería Eléctrica, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de INCAE. Ha fungido como consultor de empresas en finanzas y administración como parte del equipo consultor de la firma Latin Capital Advisors, S.A., y ha sido Sub Gerente de Análisis de Créditos en la División de Riesgos del Banco HSBC El Salvador. Ha sido docente en la facultad de Ingeniería de la Universidad Jose Simeón Cañas, fundador del Club de e-Business de INCAE, y miembro del club de consultaría y estrategia de INCAE.

GERARDO MAURICIO RECINOS AVILÉS

Cuenta con 7 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Graduado en Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (nivel 1). Ha participado como expositor en seminarios impartidos con la Asociación Salvadoreña de Intermediarios Bursátiles (ASIB).

JAIME GUILLERMO DUNN DE ÁVILA

Cuenta con 20 años de experiencia en proyectos de titularización en Estados Unidos y Latinoamérica. Asesor del Gobierno de los Estados Unidos, El Salvador, República Dominicana, Honduras, Egipto y Bolivia. Expositor de reconocimiento internacional. En el año 2010 la empresa dirigida por él fue reconocida por la revista World Finance como el Mejor Banco de Inversión. Director Titular de Hencorp Valores. Cuenta con un Master en Administración de Empresas (MBA) de Maestría para el Desarrollo de la Universidad Católica Boliviana/Harvard Institute of International Development, de La Paz, Bolivia y tiene un Bachelor in Arts en Relaciones Internacionales de la Colgate University de Hamilton, Nueva York.

JOSÉ ADOLFO GALDAMEZ LARA

Cuenta con 5 años de experiencia en el área de Finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Es graduado en Licenciatura en Economía y Negocio de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (Nivel 2).

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA

Cuenta con más de 15 años de experiencia en el área de la abogacía y notariado en donde se enfoca en las ramas del derecho Civil, Mercantil, Sucesorio, Bancario, Bursátil, Municipal, Laboral, Entidades Reguladas y Corporativo en General, así como migratorios, notariales, registrales, varias clases de contratos en suscritas públicas y documentos privados autenticados. Graduado de la Universidad Dr. José Matías Delgado.

En la reunión de Junta Directiva del día 23 de julio de 2008 como punto único fue nombrado Eduardo Arturo Alfaro Barillas como Gerente General de la Sociedad.

EMISIONES ASENTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora a la fecha tiene cuarenta y tres emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno
VTHVCPA 01

Bajo el número EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01 que puede abreviarse VTHVCPA 01 por un monto de US$ 77,700,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno
VTHVASM 01

Bajo el número EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01 que puede abreviarse VTHVASM01 por un monto de US$ 10,508,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y

Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Miguel, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno
VTHVGEO 01

Bajo el número EM-0029-2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01 que puede abreviarse VTHVGEO01 por un monto de US$ 287,620,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por LAGEO, S.A. DE C.V., en razón de la generación y comercialización de la energía eléctrica a partir de recursos geotérmicos que tenga el derecho de concesión para explotar conforme las autorizaciones otorgadas por la Autoridad Competente y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno
VTHVAND 01

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 5 de noviembre de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01 que puede abreviarse VTHVAND 01 por un monto de US$146,400,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ANDA, en razón de la producción y comercialización de agua potable y alcantarillado, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
VTHVCPA 02

Bajo el número EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02, que puede abreviarse VTHVCPA 02 por un monto de US$ 69,700,000.00, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno
VTHVCRE 01

Bajo el número EM-0007-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01, que puede abreviarse VTHVCRE 01 por un monto de US$ 25,700,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar

limitados a: a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado CREDIQ, S.A. de C.V. a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de CREDIQ, S.A. de C.V.; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado CREDIQ, S.A. de C.V.; ii) ingresos por arrendamiento de CREDIQ, S.A. de C.V.; iii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iv) recuperación de capital de cartera de préstamos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos
VTHVAAC 02

Bajo el número EM-0010-2018 de fecha 4 de octubre de 2018 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, que puede abreviarse VTHVAAC 02 por un monto de US$ 7,190,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro
VTHVAMS 04

Bajo el número EM-0002-2019 de fecha 25 de marzo de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, que puede abreviarse VTHVAMS 04 por un monto de US$ 20,800,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquier otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Salvador, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres
VTHVAST 03

Bajo el número EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, que puede abreviarse VTHVAST 03 por un monto de US$ 30,300,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno
VTHVALU 01

Bajo el número EM-0011-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, que puede abreviarse VTHVALU 01 por un monto de US$ 16,200,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros

Futuros de los primeros ingresos a percibir por Alutech y Alutech El Salvador, en razón de la venta, distribución, exportación, comercialización y transporte de toda clase de productos, derivados de la fabricación, compra e importación, como por ejemplo, y sin estar limitado a: Aluzinc Natural, Aluzinc Prepintado, Acero Galvanizado, Hierro Negro, Hierro Frío, Varillas de Hierro, Acero y sus derivados; maquinaria, herramientas, repuestos, materia prima, materiales de construcción, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno
VTHVTB 01

Bajo el número EM-0012-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, que puede abreviarse VTHVTB 01 por un monto de US$ 3,000,000, respaldada por la compra del Inmueble Construido denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra "Campus Tigo", un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra "Campus Tigo", consiste en un edificio de seis niveles que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno
VTHVAMC 01

Bajo el número EM-0015-2019 de fecha 12 de diciembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AMC 01, que puede abreviarse VTHVAMC 01 por un monto de US$ 6,270,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a: i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a, a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado AMC a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de AMC; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado AMC; ii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iii) recuperación de capital de cartera de préstamos y cuentas por cobrar; y cualquier otro ingreso que la Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V., estuviere facultado legal o contractualmente a percibir.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno
VTHVECO 01

Bajo el número EM-0003-2020 de fecha 12 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Eco Energy Cero Uno, que puede abreviarse VTHVECO 01 por un monto de hasta US$ 8,250,000, que se crea con el fin de titularizar los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros de Eco-Energy, S.A. de C.V., sobre una porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ECO-ENERGY, generados por el suministro de la totalidad de la energía y potencia comprometida en el Contrato de Servicio para el Suministro de Energía Eléctrica suscrito con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, así como cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, cuyo valor total está valuado en US$16,020,000.00.

Valores de Titularización – Títulos de Participación

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno
VTHVEE 01

Bajo el número EM-0004-2020 de fecha 21 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, que puede abreviarse VTIHVEE 01 por un monto de hasta US$ 6,000,000, y tiene como propósito principal rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos de Bambú Lourdes S.A. de C.V e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Este es un Fondo de Titularización para el rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos "Centros Comerciales El Encuentro", ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro
VTHVAST 04

Bajo el número EM-0013-2020 de fecha 19 de agosto de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 04, que puede abreviarse VTHVAST 04 por un monto de US$ 7,550,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno
VTHVFOV 01

Bajo el número EM-0009-2013 de fecha 23 de mayo de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, que puede abreviarse VTHVFOV 01 por un monto de US$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos
VTHVFOV 02

Bajo el número EM-0015-2013 de fecha 30 de octubre de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse VTHVFOV 02 por un monto de US$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres
VTHVFOV 03

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 4 de junio de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse VTHVFOV 03 por un monto de US$ 25,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
VTHVAPC 01

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 5 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAPC 01 por un monto de US$ 200,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAPC CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Apertura de Crédito a ser cedido al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno
VTHVBIS 01

Bajo el número EM-0002-2021 de fecha 25 de febrero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBIS 01 por un monto de US$ 6,080,000.00 respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBIS CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Compraventa de los Bonos de la Reforma la Serie “A” del ISTA.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno
VTHVBAN 01

Bajo el número EM-0005-2021 de fecha 23 de marzo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBAN 01 por un monto de US$ 36,200,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBAN CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Ana Cero Uno
VTHVASA 01

Bajo el número EM-0006-2021 de fecha 7 de mayo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno, que puede abreviarse VTHVASA 01 por un monto de US$ 10,500,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de

Titularización FTHVASA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno
VTHVIEA 01

Bajo el número EM-26/2021 de fecha 23 de septiembre de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIEA 01 por un monto de US$ 102,880,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVIEA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco
VTHVAMS 05

Bajo el número EM-0012-2021 de fecha 24 de agosto de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco, que puede abreviarse VTHVAMS 05 por un monto de US$ 124,493,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS CERO CINCO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro
VTHVFOV 04

Bajo el número EM-0010-2022 de fecha 10 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVFOV 04 por un monto de US$ 615,524,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVFOV CERO CUATRO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Uno
VTHVAGE 01

Bajo el número EM-0011-2022 de fecha 17 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVAGE 01 por un monto de US$ 15,550,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAGE CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno
VTHVDOM 01

Bajo el número EM-0016-2022 de fecha 09 de junio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDOM 01 por un monto

de US$ 808,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVDOM CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno
VTHVSE 01

Bajo el número EM-0017-2022 de fecha 01 de julio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno, que puede abreviarse VTHVSE 01 por un monto de US$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario denominado "Torre Santa Elena I". Como proyecto de construcción para uso corporativo, denominado "Torre Santa Elena I", consiste en un edificio de doce niveles, 8 niveles de oficinas y 4 de sótanos destinados para parqueos, que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno
VTHVIB 01

Bajo el número EM-0036-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIB 01 por un monto de US$ 21,500,000, respaldada por la compra de los inmuebles perteneciantes al "Compejo Kinétika". Es un proyecto de para uso corporativo, consiste en 24 inmuebles destinados al uso de estacionamientos y un inmueble es un edificio de 4 niveles de uso comercial con terrazas.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno
VTHVAES 01

Bajo el número EM-0035-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAES 01 por un monto de US$ 314,170,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAES CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno
VTHVPT 01

Bajo el número EM-0010-2023 de fecha 10 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPT 01 por un monto de US$ 5,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Park Tower". Como proyecto de construcción para uso residencial, denominado "Park Tower", consiste en dos torres de 12 y 13 pisos, con hasta noventa y dos apartamenos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Óptima Cero Uno
VTHVOPT 01

Bajo el número EM-0012-2023 de fecha 21 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros Cero Uno, que puede abreviarse VTHVOPT 01 por un monto de US$ 10,350,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de

Titularización FTHVOPT CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno
VTHVCV 01

Bajo el número EM-0015-2023 de fecha 23 de marzo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCV 01 por un monto de US$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Cerro Verde". Como proyecto de construcción para uso comercial, denominado "Cerro Verde", consiste en un complejo de oficinas el cuál tendra 5 niveles de estacionamientos y una terraza recreacional en el 4to nivel.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno
VTHVABA 01

Bajo el número EM-0017-2023 de fecha 12 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno, que puede abreviarse VTHVABA 01 por un monto de US$ 25,800,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos mensuales percibidos por ABANK

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres
VTHVCPA 03

Bajo el número EM-0019-2023 de fecha 26 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCPA 03 por un monto de US$ 73,090,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVCPA CERO TRES, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por CEPA

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno
VTHVMONT 1

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 28 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Montreal Uno, que puede abreviarse VTHVMONT 1 por un monto de US$ 60,000,000, respaldada por la compra de cuarenta Inmuebles más sus construcciones, donde actualmente se encuentran ubicados “Almacenes Vidri”. Como proyecto de uso corporativo y comercial, consiste en edificaciones que incluyen salas de ventas y espacio de oficinas conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno
VTHVCC 01

Bajo el número EM-0029-2023 de fecha 04 de diciembre de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCC 01 por un monto de US$ 60,000,000, respaldada por la compra de los inmuebles donde se

encuentra actualmente el "Condomino Hipermall Las Cascadas". Como proyecto de ampliación para uso comcercial, denominado "Complejo Cascada", consiste en un complejo que incluye espacios comerciales y oficinas.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno
VTHVPB 01

Bajo el número EM-0002-2024 de fecha 31 de enero de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPB 01 por un monto de US$ 25,000,000, respaldada por la compra de siete porciones de terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Portales del Bosque". Inicialemente, el proyecto de construcción para uso habitacional, denominado "Portales del Bosque", consiste en una torre de apartamentos de 11 niveles con un total de 110 apartamentos denominada "Artea 2".

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno
VTHVAH 01

Bajo el número EM-0003-2024 de fecha 1 de febrero de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Art Haus Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAH 01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Art Haus". Como proyecto de construcción para uso habitacional y comercial, denominado "Art Haus", consiste en un edificio de apartamentos y locales de 17 niveles.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos
VTHVEE 02

Bajo el número EM-0007-2024 de fecha 4 de marzo de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, que puede abreviarse VTHVEE 02 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "El Encuentro: Valle Dulce". Como proyecto de construcción para uso comercial, denominado "El Encuentro: Valle Dulce", consiste en un Centro Comercial el cual consiste en inmuebles de naturaleza urbana de uso, diseño y potencial comercial y de servicios, conformado por salas de ventas, locales comerciales, wallshops, Kioscos, oficinas y espacios de estacionamientos.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno
VTHVDB 01

Bajo el número EM-0008-2024 de fecha 26 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDB 01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Distri Bodegas". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de bodegas con un total de 52 unidades situados en Hacienda El Angel, Lote N2, Apopa, San Salvador, El Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis
VTHVAMS 06

Bajo el número EM-0009-2024 de fecha 30 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis, que puede abreviarse VTHVAMS 06 por un monto de US$ 25,510,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS 06, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del

Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por la AMSS

Valores de Titularización – Títulos de Participación Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución 03 VTHVCD 03

Bajo el número EM-0015-2024 de fecha 19 de julio de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCD 03 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN NESTLÉ". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de un centro de distribución situados en el distrito municipal de Nejapa, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Valores de Titularización – Títulos de Participación Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución 2 VTHVCEDI 2

Bajo el número EM-0021-2024 de fecha 11 de julio de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Dos, que puede abreviarse VTHVCEDI 2 por un monto de US$ 20,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN CLM APOPA". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de un centro de distribución situados en el distrito municipal de Apopa, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Información Relevante de la Titularizadora

- El 30 de diciembre de 2016, Hencorp Valores cambió su denominación social de “HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA” a “HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA”.
- Los socios de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora efectuaron la compra de Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ahora denominada Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, con fecha 4 de mayo de 2018.
- El 22 de agosto de 2022, Hencorp Valores realiza modificación al pacto social, el cual contiene el texto íntegro de la sociedad.
- Actualmente no existen litigios promovidos en contra de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Entidades Vinculantes y Vinculadas de la Titularizadora

De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora es una sociedad con un controlador común, quien actuando directa o indirectamente participa con el cincuenta por ciento como mínimo en el capital accionario de cada una de ellas o que tiene accionistas en común que, directa o indirectamente, son titulares del cincuenta por ciento como mínimo del capital de otra sociedad. A continuación, se detallan los miembros en común:

Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora	Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Eduardo Arturo Alfaro Barillas

IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO – FTIHVCE CERO UNO - se integrará de acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de los Inmuebles por un monto total de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), (98.35% del monto de la emisión). Los inmuebles que inicialmente integraran el Fondo tienen una extensión superficial total de VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (20,953.52 m²); cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha el inmueble, se encuentra inscrito de la siguiente forma: i)LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres dos seis nueve ocho cero - cero cero cero cero (30326980-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de dos mil novecientos noventa y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (2,999.34). ii) PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero dos cinco dos seis siete tres - cero cero cero cero cero (30252673-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de diecisiete mil novecientos cincuenta y cuatro punto dieciocho metros cuadrados (17,954.18).

El inmueble esta situados sobre Porción S/N Segregada de Otro de Mayor Extensión, en el Distrito Municipal de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. El plazo de caducidad de los activos transferidos al Fondo de Titularización es de 75 años, según informe del Perito Valuador, sin embargo, el plazo del Fondo de Titularización es de 40 años dada que el fin del proyecto es generar la venta de las unidades habitacionales y la rentabilización de los arrendamientos de la Plaza Comercial.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el Proyecto de Construcción denominado “Complejo EPIC”, para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo.

Situación Actual

A la fecha de elaboración del Prospecto, el proceso constructivo se encuentra en fase de edificación de losas de concreto reforzado a 1 nivel por encima del piso de la Fase 1.

Valúo

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., por el monto de DIECINUEVE

MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0167-2011.

El Dictamen y la metodología de valuación del Inmueble utilizada por el Perito se adjunta en el Prospecto en el Anexo 3. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado.

Siendo el precio de los activos el de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), pagaderos una vez hayan sido emitidos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización en comento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales.

Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., sociedad inscrita en el registro de valuadores del Registro público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0167-2011, dictaminó sobre la metodología de valuación de los activos titularizados:

"METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimará el valor de las construcciones existente utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de determinara según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke."

El monto de títulos valores a autorizar es de US$20,000,000. El margen de reserva existente entre el valor de los activos (19,670,000) y el valor de los títulos autorizados es de US$ 330,000. La representación porcentual de los activos respecto al monto de la emisión es de 98%.

No existen cláusulas referentes al procedimiento de sustitución de activos del fondo titularizado.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO.

2. Del Proyecto Inmobiliario: Complejo EPIC

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

El Proyecto de Construcción consiste en la construcción y desarrollo por fases de un Complejo Inmobiliario, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General

Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción. Todos los activos se encuentran ubicados en Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad y el proyecto inmobiliario está conformado por dos matriculas debidamente registradas en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros. El Proyecto Inmobiliario denominado "COMPLEJO EPIC" se desarrollará sobre una extensión superficial de veinte mil novecientos cincuenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados (20,953.52 m²). Se espera desarrollar la primera fase del proyecto en un período de doce meses contados a partir de mayo 2024.

Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá el Inmueble a disposición del Constructor en los que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción.

Permisos

De conformidad con la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20), previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá verificar que el Proyecto de Construcción que se pretenda desarrollar, cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico para que el proyecto pueda ser desarrollado. Este cuenta con los siguientes permisos:

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
OPAMSS	No. 0213-2016	Línea de Construcción	29 de julio de 2016
OPAMSS	No. 0776-2016	Calificación del Lugar	5 de septiembre de 2016
OPAMSS	No. 0050-2017	Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias	24 de mayo de 2017
Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán	GAM04 021/2020	Permiso de Tala	8 de diciembre de 2020
Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán	PC: 0233-2021	Construcción Muros de Contención y Terracería	30 de agosto de 2021
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN)	MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021	Resolución Ambiental	2 de septiembre de 2021
Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA)	No. 179/2022	Factibilidad de Conexión de Aguas Negras	16 de mayo de 2022

Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA)	00007	Permiso de Exploración	21 de diciembre de 2022
OPAMSS	No. 0346-2023	Permiso de Construcción	4 de diciembre de 2023
Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán	PC: 0346-2023	Permiso de Construcción	6 de diciembre de 2023
OPAMSS	No. 0030-2021	Revisión Vial y Zonificación	22 de junio de 2021

Seguro – Todo Riesgo Contratista

Riesgos Cubiertos

Cobertura Principal

A) Este Seguro cubre contra todo riesgo los daños materiales que sufran los bienes asegurados por cualquier causa que no sea excluida expresamente y que no pudiera ser amparada bajo las coberturas adicionales

Coberturas Adicionales

B) Terremoto, temblor, maremoto y erupción volcánica
C) Ciclón, huracán, vientos, tempestad, vientos, inundación, desbordamiento y alza de nivel de aguas, enfangamiento, hundimiento o deslizamiento del terreno, derrumbes y desprendimiento de tierra o de rocas
D) La responsabilidad civil extracontractual del asegurado por daños materiales producidos a bienes de terceros que ocurran en conexión directa con la ejecución del contrato de construcción asegurado por esta póliza y que hubieran acontecido dentro o en la vecindad inmediata al sitio del contrato durante el período del seguro
E) La responsabilidad civil extracontractual del asegurado por lesiones corporales, incluyendo la muerte, producidas a personas que no estén al servicio del asegurado o del dueño del negocio para quien se esté haciendo la construcción o de otros contratistas o subcontratistas que estén llevando a cabo trabajos en el sitio de construcción, ni los familiares del asegurado.

Riesgos No Cubiertos

1) Embarcaciones y cualquier otro equipo flotante, vehículos automotores con licencia para transita en vías públicas, aviones, así como bienes de propiedad de obreros o empleados del asegurado
2) Dinero, valores, planos y documentos

Comercialización y Venta

Dado que el Proyecto de Construcción considera el arrendamiento de la plaza comercial, y ya se encuentra con los arrendantes que alquilarán de los locales comerciales, no se contará con ningún tipo de mecanismo de comercialización.

La comercialización de las unidades habitacionales, correrá a cargo del Comisionista, y se espera que está empiece en el mes de agosto 2024. La comercialización será por medio de su página web, redes sociales y ferias de viviendas, igualmente se espera la contratación de un comercializador especialista en la venta de bienes y raíces.

Régimen de Retiro de los Activos Extraordinarios

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los doce meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

Administración de Bienes Remanentes

Siempre y cuando existan remanentes en el Fondo de Titularización, los remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

3. Políticas aplicables al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario

Políticas de Administración de los Activos Titularizados:

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora, no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta de apartamentos y casas del Proyecto de Construcción "Complejo EPIC", y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN, las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por la construcción del Proyecto de Construcción "Complejo EPIC" para que una vez finalizada esta etapa se vendan las unidades habitacionales y se generen dividendos para los Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento:

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

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa Constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.
- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo de Titularización tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.
- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:
    - Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;
    - Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES, del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación a esta escritura;
    - Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo de Titularización incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización;
    - Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;
    - Administración de las obligaciones financieras: La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:
        - Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
        - Realizar prepagos de capital.

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

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores:

La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de gerentes de Hencorp Valores, como Administradora del Fondo de Titularización, tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Periodicidad

La periodicidad del valuó será anual, sin embargo, en caso de que la Titularizadora lo considera necesario, se podrá hacer avalúos con una mayor periodicidad.

Políticas de Valuación:

- En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-15/2010, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero de acuerdo a las Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).
- La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Perito Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia y calidad del servicio y prestigio.
- Los valúos deberán incluir la información y evaluación a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble. La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de valúo realizado a los inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

Políticas de Administración:

- Todas las decisiones relacionadas a la compra y venta de los inmuebles que integran o integrarán el Fondo son tomadas por el Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, para lo cual, remitirse a la sección “Información de la Titularizadora” del presente Prospecto.
- Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el Fondo de Titularización, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo al artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del Inmueble.
- La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo de Titularización.

- El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización, a través de la venta de las unidades habitacionales y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización.

Política de Gestión de Riesgos:

Dándole cumplimiento al artículo 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora se compromete seguir la gestión de riesgo de acuerdo con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP – 11), donde deberá identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar los distintos tipos de riesgos con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y pérdidas por dichos riesgos.

- El riesgo de precio: los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.
- El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble: la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración de los inmuebles al Fondo de Titularización. Posteriormente, ante posibles compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos deberán tener sus respectivas clausulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.
- El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles: la Política de Mantenimiento establecerá el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario.
- El riego de siniestro: la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.
- Riesgo de construcción: la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble durante todo momento, incluido el periodo de construcción, asimismo, deberá solicitar al Constructor la Garantía de Cumplimiento de Contrato, Garantía de Buena Inversión de Anticipo y Garantía de Buena Obra como mitigantes del riesgo de construcción.
- Riesgos asociados al financiamiento del proyecto: Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto Complejo EPIC. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación.
- Riesgos de fallas en la construcción y atraso en la obra: Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto Complejo EPIC, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la

experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

- Riesgo en la estimación o contracción de la demanda: Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto Complejo EPIC, no se pueda generar la venta de los apartamentos y casas disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la experiencia del Comisionista en el desarrollo de proyectos similares y las preventas de los apartamentos que dan los clientes al Fondo de Titularización.
- Riesgos asociados al incremento de costos: Es el riesgo que durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el margen de financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación
- Riesgo de incompatibilidades técnicas: Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.
- Riesgos legales por incumplimiento de contratos con terceros: Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor.

Política a aplicar en la supervisión de los proyectos de construcción:

Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización, pondrá a disposición del Constructor el Inmueble en el que se llevará a cabo los trabajos para la construcción de Complejo EPIC. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción y procurar el cumplimiento de los tiempos de entrega de cada fase. La Sociedad Titularizadora verificará los pagos realizados al Constructor y a los proveedores directos de materiales de construcción. Asimismo, la Titularizadora designara a miembros de su personal para realizar visitas periódicas en conjunto con el supervisor.

Política de reinversión en inmuebles u otros activos:

El Fondo de Titularización tendrá el derecho a la reinversión de recursos con fin de mejorar y/o ampliar sus inmuebles u otros activos, adquirir otros activos y cualquier otro fin que el mismo dicte apropiado siempre y cuando tenga la previa autorización del Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente. La reinversión de los flujos en inmuebles u otros activos deberá considerar las solicitudes de los clientes finales y las recomendaciones que pueda realizar el Comisionista, las cuales se deberán someter a la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general, detallando si se permitirá el subarrendamiento:

La ley de Titularización de Activos faculta a la Titularizadora para arrendar de forma total o parcial los Inmuebles. Se permitirá el subarrendamiento sujeto a la autorización del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros:

La gestión de cobros en concepto de arrendamiento será realizada por la Titularizadora. Los atrasos en el pago de arrendamientos y otros se reflejarán en la contabilidad que llevará el Fondo de Titularización y se reconocerán según las condiciones detalladas en los contratos respectivos.

Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación:

Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimientos y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como perdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones:

El Fondo de Titularización podrá gestionar el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con el fin de conservar el valor o el aumento del valor de este. La administración del Fondo de Titularización podrá contratar directamente los servicios necesarios para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones. El comisionista será la sociedad encargada de verificar por las necesidades de mantenimiento de los inmuebles.

Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará los servicios detallados en la sección XIX de este Prospecto. Para dichos efectos, la Titularizadora quedará facultada para la contratación, realización de pagos y reintegros y servicios necesarios los procesos de construcción, financiamiento y cualquier otro servicio necesario para el Inmueble.

Políticas de garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo de Titularización:

Las garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contradas para el Fondo de Titularización serán determinadas individualmente en la celebración de sus contratos respectivos. Las garantías exigidas al constructor serán como mínimo:

i) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la donación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;
ii) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a enterar satisfacción;

iii) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el periodo que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y

iv) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Criterios generales para la contratación de profesionales, que presten servicios al Fondo de Titularización, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés:

La contratación de profesionales que presten servicios al Fondo de Titularización serán seleccionados basada en la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio, por la Sociedad Titularizadora. En caso en que se perciban potenciales de conflictos de interés, la Junta de Tenedores de Valores tendrá que realizar una votación por mayoría. El Perito Valuador y demás empresas o personas naturales que prestan servicios al Fondo de Titularización detalladas en la sección XIX del presente Prospecto serán seleccionadas por la Sociedad Titularizadora, con excepción de los Auditores Externos y Fiscales que serán determinados con periodicidad anual por la Junta de Tenedores. De forma anual, o cuando lo indique el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, los profesionales que presten servicios profesionales al Fondo deberán presentar un Informe de Rendición de Cuentas sobre las actividades relevantes realizadas, y, en caso de ser necesario, se solicitará una reunión informativa sobre las tareas y servicios prestados al Fondo.

X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR

Denominación Social:	INJASIM, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia INJASIM, S.A. de C.V.
Sector Económico:	Bienes raíces
Actividad Económica:	Operaciones Inmobiliarias
Contacto	+503 2528-0100

INJASIM es una empresa salvadoreña con más de 30 años de experiencia enfocada en la compraventa, permuta, leasing y arrendamiento de bienes inmuebles, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la constitución de fideicomisos.

Sus oficinas administrativas están ubicadas en Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO.

La administración de la sociedad está confiada a un Administrador único propietario y suplente con un periodo de vigencia de CINCO años a partir del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno y está conformada por:

Cargo	Gerente

Administrador Único Propietario Administrador Único Suplente	Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias Violeta Olga Zacarias de Simon

XI. Información del Constructor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a INVERSIONES OMNI, S.A. de C.V. como empresa constructora encargada del desarrollo de la Primera Fase del Proyecto de Construcción (en adelante el "Constructor") quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura.

La Empresa Constructora de la Segunda Fase de Construcción será nombrada en Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores, pudiendo esta ser la Sociedad encargada de la construcción de la Primera Fase o cualquier otra Empresa Constructora que cumpla con los requerimientos establecidos en el artículo 32 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20)

En cuanto al proceso de selección, la empresa seleccionada presento su manifestó cumplir con satisfacción de los siguientes requisitos, los cuales son igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno:

- No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores;
- No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa;
- Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada;
- No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito;
- Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos;
- No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero;
- Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado;
- Que sus accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría;
- Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la obra no menor al diez por ciento del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un

accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Adicionalmente, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha verificado el cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 32 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, previo a la contratación de las empresas constructoras, considerando:

- Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el Proyecto de Construcción;
- Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y
- Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados.

XII. Información del Supervisor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a Arquiconsa, S.A. DE C.V., como supervisor de obra (en adelante el "Supervisor"). El Proyecto de Construcción a desarrollarse contará con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. Cuando el Supervisor sea empleado de la Titularizadora, el Representante podrá requerir excepcionalmente y por razones de protección de los intereses de los tenedores de valores, la participación de un supervisor distinto.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el

plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

XIII. Información del Administrador del Inmueble

Denominación Social:	INJASIM, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia INJASIM, S.A. DE C.V.
Sector Económico:	Bienes raíces
Actividad Económica:	Operaciones Inmobiliarias
Dirección de las Oficinas:	Calle Siemens, #50, Zona Industrial Santa Elena, Antiguo Cuscatlan
Número de teléfono:	+503 2528-0100
Página Web:	No posee página web

INJASIM, S.A. DE C.V., es una empresa salvadoreña con más de 30 años de experiencia enfocada en la compraventa, permuta, leasing y arrendamiento de bienes inmuebles, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la constitución de fideicomisos.

Sus oficinas administrativas están ubicadas en Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador

El Administrador del Inmueble, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO.

La administración de la sociedad está confiada a un Administrador único propietario y suplente con un periodo de vigencia de CINCO años a partir del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno y está conformada por:

Cargo	Gerente
Administrador Único Propietario	Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias
Administrador Único Suplente	Violeta Olga Zacarias de Simon

Los siguientes datos corresponden al libro de registro de accionistas al 31 de diciembre de 2022:

Accionista	Numero de Acciones	Valor Nominal USD	Monto de Captial Social	Porcentaje de Participación

UPS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE[2]	2,125	USD$ 8.00	USD$ 17,000.00	25.00%
INVERSIONES AQUILES, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE[3]	6,375	USD$ 8.00	USD$ 51,000.00	75.00%

XI. FACTORES DE RIESGO

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

RIESGOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

RIESGO DE MORA
Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre los arrendantes y el FTIHVCE CERO UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.
RIESGO REGULATORIO
El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el arrendante hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.
RIESGO ESTRATÉGICO
El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO podría en cualquier momento tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVCE CERO UNO.

[2] Los accionistas de UPS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que poseen más del 10% de participación en la empresa son: Violeta Olga Zacarías Bendeck de Simon, 82.00%, y Jacobo Jorge Martin Simon Zacarías, 16.00%.
[3] El accionista de INVERSIONES AQUILES, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE que posee más del 10% de participación en la empresa es: Jorge Victor Saca Nustas, 99.00%.

RIESGO DE UBICACIÓN
Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de oficinas de alto prestigio y otros.
RIESGO DE SINIESTROS
Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.
RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO
Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto Complejo EPIC. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación.
RIESGOS DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y ATRASO EN LA OBRA
Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto Complejo EPIC, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.
RIESGO EN LA ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA
Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto Complejo EPIC, no se pueda producir la venta los apartamentos y casas disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles compradores del Fondo de Titularización.
RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS
Es el riesgo que, durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el especio para el financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación

RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS
Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.
RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS
Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor.
RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO
Es el riesgo de enfrentar atrasos, contratiempos o demoras imprevistas que imposibiliten el cumplimiento de los tiempos establecidos en el Cronograma para el Desarrollo del Proyecto. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgados por el Constructor, además de las labores realizadas por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización, el cual se encarga de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en el cronograma para el desarrollo del proyecto.
RIESGO DE PRECIO
El riesgo de precio es la probabilidad de caída, o fluctuación, de precios de propiedades inmobiliarias. Este riesgo se ve mitigado por medio de la Política de Valuación del Fondo de Titularización de Inmuebles el cual comprende peritajes con periodicidad anual. Adicionalmente, el área donde se encuentra el proyecto se caracteriza por un crecimiento urbanístico profundo, al igual que un flujo de tránsito bastante alto. Por lo tanto, el riesgo de deterioro de precio es bajo.
RIESGO DE CONTRAPARTE EN LA ADQUISICIÓN Y VENTA DE INMUEBLES
Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral). Este riesgo fue mitigado al realizar una debida diligencia según lo establecido en la Declaración Jurada de Debida Diligencia emitida por el Represéntate Legal de la Titularizadora.
RIESGO DE DETERIORO Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES
El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles se refiere al procedimiento involucrado para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento en los inmuebles. Este riesgo se ve mitigado con la Política de Mantenimiento del Fondo de Titularización de Inmuebles.

RIESGO DE DESOCUPACIÓN
El riesgo de desocupación se refiere al riesgo de abandono de los inquilinos de los inmuebles, afectando los ingresos a percibir en concepto de canon de arrendamiento. Este riesgo se mitigado por la naturaleza de largo plazo de los contratos de arredramiento. Adicionalmente, en los contratos se acostumbra a incluir una cláusula con un “periodo forzoso” de arrendamiento, el cual representa una parte significativa del plazo de los contratos.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

RIESGO DE LIQUIDEZ
El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario.
RIESGO DE MERCADO
El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

RIESGO DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO
El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para los inmuebles. En el FTIHVCE 01, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para el alquiler del 100% de los inmuebles que conforman el Fondo, los plazos pactados rondan entre los diez y quince años, de los cuales siete se consideran como período forzoso de arrendamiento por parte de los arrendatarios, lo cual otorga mayor aseguramiento y predictibilidad de los flujos en el tiempo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

Riesgo de mercado:

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado y de la liquidez en el mercado secundario de las inversiones que la empresa realice con recursos de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan sean invertidos.

Riesgo crediticio:
Este riesgo está relacionado con la solvencia del emisor de los instrumentos en que se inviertan recursos propios o de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan serán invertidos.

Riesgo legal:
Este riesgo está asociado principalmente con los contratos utilizados en el proceso de titularización e incluye, pero no se limita, a los siguientes contratos:

- Contrato de Compraventa
- Contrato de Comisión para la Administración de los Activos Titularizados
- Contrato de Titularización
- Contrato de Calificación de Riesgo
- Contrato con el Agente colocador de los valores de titularización en el mercado
- Contrato de depósito y custodia

Los contratos antes mencionados deben considerar el riesgo legal de malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, consistente con las políticas generales del Grupo Hencorp, hará especial énfasis en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero, conforme se define en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador, publicada el 23 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial. Al respecto, se identifica en los fondos a través de la emisión de valores de titularización en el mercado de valores como uno de los principales riesgos de lavado de dinero en la actividad de la empresa. Por ello, y como política general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora requerirá declaraciones juradas a las contrapartes con que opere en la colocación de los valores de titularización, solicitando la declaración de que dicha contraparte se encuentra en cumplimiento con lo normado en el Capítulo IX del Instructivo de Operatividad Bursátil aprobado en sesión JD-08/2007 de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores, celebrada el 24 de abril del 2007, el cual a su vez fue aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de resolución RSTE-01/2007 de fecha 28 de noviembre del 2007.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha identificado los siguientes aspectos operativos que deben incluir los contratos relacionados a un proceso de titularización:

- La transferencia del activo subyacente debe considerarse una venta verdadera, después de la cual el Originador no debe contar con control directo o indirecto sobre dicho activo.
- Traslado irrevocable del activo subyacente al Fondo de Titularización.
- El activo subyacente no es embargable, ni sujeto a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador o de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- Evitar contingencias por acción "oblicua pauliana," acción fraudulenta de venta del activo subyacente por parte del Originador, a través de la cual se intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

En general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se concentrará en analizar los contratos legales operativos del proceso de titularización de tal forma que se evite la re-caracterización legal de una titularización.

Riesgo de contraparte / administrador:

Este riesgo está relacionado con la solvencia y capacidad operativa del administrador de los activos subyacentes de la titularización, el cual bajo el esquema de trabajo establecido por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se procura que tenga acceso a la liquidez del Fondo de Titularización mediante la facturación directa al Fondo y lo dispuesto respecto a las cuentas que abrirá el mismo. Este riesgo de solvencia y operativo deberá ser evaluado y la contraparte autorizada internamente en la empresa para cada proyecto de titularización.

Con base en las políticas y procedimientos de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, la empresa evaluará la conveniencia de designar un administrador de respaldo, empresa que adoptaría la labor de administración de los activos titularizados en caso se establezca un aumento significativo en el riesgo de contraparte del Administrador designado originalmente.

XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

La emisión considerará Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores financieros del Fondo, el Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora podrá definir en el aviso de colocación de cada tramo de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Preferente una estructura de redenciones ordinarias, las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación.

Procedimiento de Pago de Redención: 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. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la Serie Preferente o existan títulos de dicha Serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una Serie Preferente con el propósito de modificación de la Estructura de Capital del Fondo.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización. En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En caso que el proceso de titularización genere pérdidas causadas por dolo o culpa en las actuaciones de responsabilidad de la Titularizadora, declarados como tales por Juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener las indemnizaciones a que hubiere lugar.

XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Por tratarse de un inmueble, no existe un custodio de los activos titularizados, sino que este será entregado en administración a INJASIM, S.A. DE C.V. de acuerdo con lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración del Inmueble.

En virtud del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización al Comisionista, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización, el cual ha que quedado debidamente descrito en el Contrato de Compraventa y de Comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Comisionista de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización.

Por medio del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble, se faculta al Comisionista para actuar por medio de sus órganos de administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para:

1) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario;
2) Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintitos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de comercialización de inmuebles y pactar con ellos sus honorarios profesionales;
3) Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Titularizadora;
4) Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como, pero no limitados a: contratos de

construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de compraventa, promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que la Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario;

5) Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto Inmobiliario;
6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido;
7) Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etc.; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse;
8) Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un periodo de diez días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por el Comisionista no podrán ser, individualmente, superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA;
9) Realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, previa autorización del Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido inmueble;
10) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y, por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización;
11) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble.

El Comisionista se obligará a:

1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario;
2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de LA COMISIONISTA, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a LA TITULARIZADORA, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida;
3) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los flujos operativos generados por el Inmueble;
4) Proporcionar a la Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
5) Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización;
6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo;
7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período;
8) Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo;
9) Solicitar a la Titularizadora con una periodicidad semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o más solicitudes de desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos.

La administración de la sociedad está confiada a un Administrador único propietario y suplente con un periodo de vigencia de CINCO años a partir del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno y está conformada por:

Cargo	Gerente
Administrador Único Propietario	Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias
Administrador Único Suplente	Violeta Olga Zacarias de Simon

Los siguientes datos corresponden al libro de registro de accionistas al 31 de diciembre de 2022:

Accionista	Numero de Acciones	Valor Nominal USD	Monto de Captial Social	Porcentaje de Participación

UPS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE[4]	2,125	USD$ 8.00	USD$ 17,000.00	25.00%
INVERSIONES AQUILES, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE[5]	6,375	USD$ 8.00	USD$ 51,000.00	75.00%

El Comisionista prestará los servicios de a título oneroso con cargo al Fondo. No existe relación relevante de propiedad o comercial entre CEDEVAL y otros participantes del proceso del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVCE CERO UNO.

No existe relación relevante entre INJASIM, S.A. DE C.V., y otros participantes del Proceso de Titularización.

XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N3" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro y con información financiera del Originador auditada al 31 de diciembre de dos mil veintitrés, obligándose la 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 "N3" corresponde a acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social:	SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Dirección:	Calle Llama del Bosque Poniente, Edificio Avante, Local 3-11, Urbanización Madreselva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Detalle de los Accionistas Relevantes:	SYSBANC, S.A. de C.V. (99.99%)[6]
Teléfono Fax	2246-0375 2246-0375

[4] Los accionistas de UPS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que poseen más del 10% de participación en la empresa son: Violeta Olga Zacarías Bendeck de Simon, 82.00%, y Jacobo Jorge Martin Simon Zacarías, 16.00%.
[5] El accionista de INVERSIONES AQUILES, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE que posee más del 10% de participación en la empresa es: Jorge Victor Saca Nustas, 99.00%.

[6] Detalle de los Accionistas Relevantes de SYSBANC, S.A. de C.V..: Sergio Antonio Villagrán Colorado (1.00%) y Jaime Alfonso Grijalva Vinueza (99.00%).

Sitio Web	http://sysvalores.com/
Autorización como Casa de Corredores de Bolsa:	SYSVALORES S.A. de C.V. fue autorizado como Casa de Corredores de Bolsa bajo el número de Asiento Registral: CB-0001-1995, en Consejo Directivo – 1/95 el día 4 de enero de 1994.
Nombramiento:	El Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en el Punto Cuatro del Acta CG-265 de fecha 22 de enero de 2024, ha nombrado a SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores del FTIHVCE CERO UNO.

A. Principales obligaciones de información que el Representante deberá proporcionar a los Tenedores de Valores.

El Representante de los Tenedores de Valores de Titularización deberá enviar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:

1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización;
2. Los avisos de convocatoria de la Junta de Tenedores y copia del acta de la asamblea;
3. Copia de los documentos que den constancia de la sustitución o levantamiento parcial de las garantías de la emisión, y del levantamiento total de éstas, cuando se hubieren pagado en su totalidad los títulos colocados;
4. Copia certificada notarialmente del visto bueno del Representante de los Tenedores, para la sustitución de activos, a que se refiere el artículo 80 literal f) de la Ley de Titularización;
5. Copia certificada de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los tenedores.

El Representante de los Tenedores deberá remitir a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:

1. Certificación en la que conste que los bienes que conforman el Fondo se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales. O en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados.
2. Comunicación informando el incumplimiento por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores de Titularización o su representante, contempladas en el contrato de titularización.
3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores, que puedan causar efectos directos ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores, en forma inmediata a la

Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia a más tardar dentro de las 24 horas siguientes en que ha ocurrido el hecho.

4. El Representante de los Tenedores deberá informar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento del hecho relevante. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv.
5. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica.

En adición a lo anterior, el Representante de los Tenedores, podrá ser convocado periódicamente por la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización que representa.

Principales facultades atribuidas al Representante de Tenedores de Valores de Titularización.

1. Recibir y administrar conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y por el Contrato de Titularización, el pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVCE CERO UNO, e ingresarlos al FTIHVCE CERO UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo de Titularización;
2. Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVCE CERO UNO, después de haberse integrado totalmente el FTIHVCE CERO UNO, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
3. Fiscalizar a la Titularizadora, en los actos que realice respecto al FTIHVCE CERO UNO;
4. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVCE CERO UNO y ejecutar sus decisiones;
5. Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del FTIHVCE CERO UNO, de los movimientos producidos en las cuentas del FTIHVCE CERO UNO, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en los registros de la cuenta del Fondo;
6. A fin de darle cumplimiento a la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, la Titularizadora actuando en su calidad de administradora del FTIHVCE CERO UNO, por este medio faculta expresamente al Representante de los Tenedores para que mientras tanto, no sea haya adicionado en el Registro Público Bursátil la certificación a que se refiere el Artículo cuarenta y ocho de la Ley de Titularización y a efecto de que éste último pueda cobrar y percibir el pago por lo valores emitidos con cargo al FTIHVCE CERO UNO, aperture a más tardar un día hábil a contar de la fecha de la primera oferta pública bursátil un depósito a la vista en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, a nombre del FTIHVCE CERO UNO, con la finalidad de abonar en el mismo las referidas cantidades de dinero. Es entendido, que una vez haya sido adicionada la Certificación de Integración en el registro respectivo, el Representante de los Tenedores deberá transferir de inmediato a la cuenta bancaria que le sea proporcionada por la

Titularizadora, las cantidades de dinero o en su caso, transferir los valores que correspondan al FTIHVCE CERO UNO;
7. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario;
8. Cualquier otra facultad que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

El Representante de los Tenedores de Valores tendrá las obligaciones siguientes:

1. Ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de los Tenedores de Valores corresponda para reclamar el pago de los derechos concedidos en los valores adquiridos, así como las que requiera el desempeño de las funciones a que establece el artículo 80 de la Ley de Titularización de Activos se refiere, y ejecutar los actos conservativos necesarios;
2. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores y ejecutar sus decisiones;
3. Recabar periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;
4. Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
5. Emitir certificación de integración del Fondo de Titularización;
6. Dar visto bueno en la sustitución de activos, de acuerdo con lo pactado en el Contrato de Titularización;
7. Otras que señale la Ley de Titularización de Activos y el respectivo Contrato de Titularización.

Colocado el setenta y cinco por ciento del monto de valores a emitir, el Representante de los Tenedores de Valores convocará a una Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores, quienes ratificarán la designación que le fue otorgada por la Titularizadora para actuaren ese cargo o elegirán un nuevo Representante de los Tenedores de Valores; también elegirán a un suplente. Asimismo, ratificarán o modificarán sus emolumentos.

Si el Representante de los Tenedores de Valores no hiciere la convocatoria luego de cinco días hábiles posteriores a la colocación del setenta y cinco por ciento de los valores emitidos, lo hará la Titularizadora, nombrándose al Representante de los Tenedores de Valores sustituto y al suplente. Así mismo, se acordarán las acciones correspondientes en contra del Representante de Tenedores de Valores que incumplió sus obligaciones.

Actualmente, SYSVALORES, S.A. de C.V. – Casa de Corredores de Bolsa funge como representante de los tenedores en las emisiones de Valores de Titularización emitidos con cargo a los fondos: (i) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, (ii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (ix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; Tecla Cero Tres; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (xii) Fondo de

Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno, (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xix) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Angel Cero Uno; (xxi)Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AGE Capital Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; xxx) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; (xxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno; (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno; (xxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno; (xxix) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (xxx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres; (xxxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno; (xxxii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno; (xxxiii) Fondo de Titularizción de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno; y (xxxiv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos.

No existe relación relevante de propiedad o comercial entre SYSVALORES, S.A. de C.V. y otros participantes del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVCE CERO UNO y las descritas en el párrafo anterior.

XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

La Titularizadora mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Así mismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación de un Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y trimestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Sociedad Titularizadora y en la Superintendencia del Sistema Financiero disponible por medio de su sitio web https://ssf.gob.sv/, y en las oficinas de los colocadores de la emisión.

Los Estados Financieros de la Titularizadora y la declaración jurada del Represente Legal de la Titularizadora sobre la veracidad de la información proporcionada para fines del registro de la emisión de los valores se adjuntan en el Anexo cuatro y cinco de este prospecto.

Además, según corresponde al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores de Titularización podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

a) Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
b) Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra; el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
c) Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
d) Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
e) Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso de que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
f) Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Finalmente, la Titularizadora entregará la información financiera al Representante de los Tenedores, relacionada con el Fondo de Titularización por medio de publicaciones de manera semestral y en un plazo no mayor a tres meses después de la fecha de cierre contable, en el sitio web: http://www.hencorpvalores.com.sv/descargas.html. El Representante de los Tenedores se encargará de distribuirla por vía electrónica o medio escrito a cada uno de los Tenedores de Valores.

XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES

Conforme se establece en el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador. Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos.

Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos. Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos. La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades. En la liquidación a que se refiere

el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.

En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la retención por el pago o acreditación de utilidades se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas. Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos. Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XVIII. COSTOS Y GASTOS

Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados por la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones y emolumentos son los siguientes:

Costos Variables		
Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora)	0.10000%	Sobre el monto colocado, pagaderos al momento de cada colocación
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.14125%	Sobre el monto colocado, pagaderos al momento de cada colocación
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL)	0.0008%	Sobre el valor de los contratos, pagaderos de forma mensual
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.03390%	Sobre el monto emitido, con un monto máximo de $4,500.00 por cada tramo o serie a colocar
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.07345%	Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de Dividendos (CEDEVAL)	0.0480%	sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval
Comisión por Estructuración[7]	0.7500%	Sobre sobre el Valor Total Estimado del Proyecto

[7] Valor Total Estimado del Proyecto: La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización. El valor del Proyecto se ha estimado inicialmente en SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$60,861,757.00)

Comisión por Administración[8]	0.4500%	Se pagará una comisión de hasta CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (0.45%), durante el plazo de la emisión y mientras ésta se encuentre vigente, mensual sobre el valor del Activo Neto del mes anterior. Esta comisión es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera anualmente, fijándose un monto mínimo de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00) mensuales y un máximo de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00) mensuales.
Costos Iniciales Fijos[9]		
Inscripción de la Emisión en BVES	$ 1,293.85	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	$ 1,000	
Prospectos, Papelería y Comercialización	$ 500	
Servicios Legales	$18,000	Pagaderos al momento de la colocación
Estudio de Tercero Independiente	$ 5,000	
Servicios de Custodia de Documentos		
Depósito Inicial de Documentos	0.0005%	Sobre el valor de los contratos, CON UN MONTO MÁXIMO DE $515.00
Retiro de Documentos	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
Costos Periódicos Fijos[10]		
Clasificaciones de Riesgo	$ 12,000	
Auditor Fiscal y Externo	$ 2,800	
Representante de los Tenedores de Valores	$ 12,000	
Perito Valuador	$ 5,000	
Comisionista	$ 5,000	Pagaderos de forma mensual

XIX. SERVICIOS CONTRATADOS

A la fecha de la elaboración del presente prospecto de la emisión la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización ha contratado los siguientes servicios:

- Servicios de Estructuración de la Emisión: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora (en adelante también referida como la "Titularizadora") es la sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVCE CERO UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
  Persona de contacto: Eduardo Alfaro.

[8] Fijándose un monto mínimo de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00) mensuales y un máximo de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00) mensuales.
[9] Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.
[10] Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

Teléfono de contacto: 2212-8700.
Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com
Sitio web: http://www.hencorpvalores.com.sv/

- Servicios de Comercialización y Colocación de Valores: HENCORP, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Dirección: Calle Llama del Bosque Pte. Pasaje S, Urbanización Madre Selva 3, Edificio Avante, Nivel 5, #5-06, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
  Persona de contacto: Roberto Valdivieso.
  Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
  Teléfono de contacto: 2500-6900

- Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización: Zelaya Rivas, Asociados, S.A. de C.V. Inscrita en Los Registros de Auditores Externos de la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2503. Dirección: 3a. Calle Poniente No. 3655, Colonia Escalón, San Salvador. Se encuentra inscrita en el Registro Público que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento AE-0001-2001.
  Persona de contacto: José Mario Zelaya Rivas.
  Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com
  Teléfono de contacto: 2298-7178
  Colegio profesional a que pertenece: Colegio de Contadores de El Salvador.

- Peritaje y Valúo del Inmueble: Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., fue nombrada Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVCC CERO UNO. Geoterra Ingenieros S.A. de C.V., se encuentra registrada en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0167-2011.
  Persona de contacto: Julio Espinoza
  Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.com.sv

- Clasificadora de Riesgo:
  Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. Dirección: Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla, Apartamento 21, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.
  Persona de contacto: Karina Montoya
  Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com
  Teléfono de contacto: 2266-9471

- Asesores Legales: Centro de Asesoría Legal, S.A. de C.V. Dirección: 3ª Calle Poniente entre la 71 y 69 Avenida Norte, No. 3689, Col. Escalón, San Salvador.
  Persona de contacto: Maria Martha Delgado Molina
  Correo electrónico: mdelgado@verum.com
  Teléfono de contacto: 2245-4200

- Servicio de Depósito y Custodia de Valores: CEDEVAL, S.A. de C.V. Dirección: Urbanización Jardines de la Hacienda, Blvd. Merliot y Av. Las Carretas, Antiguo Cuscatlán. La Libertad, El Salvador.
  Persona de contacto: Lic. Jorge Moreno
  Correo electrónico: jmoreno@cedeval.com
  Teléfono de contacto: 2212-6400

- Servicio de Administrador de los Activos: INJASIM, S.A. DE C.V. Dirección: Calle Siemens, #50, Zona Industrial Santa Elena, Antiguo Cuscatlán
  Persona de contacto: Jacobo Jorge Martin Simon
  Correo electrónico: jacobo@franquiciasuniversales.com
  Teléfono de contacto: +503 2528-0100

- Servicio de Supervisor de Obra: Arquiconsa, S.A. de C.V. Dirección: Resdiencial Arcos de Santa Elena, Final Av. Hueytepec, Polígono L, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
  Persona de contacto: Eduardo Gómez
  Correo electrónico: 2243-5274
  Teléfono de contacto: arq.eduardogomez@gmail.com

- Servicio de Constructor: Inversiones Omni, S.A. de C.V. Dirección: Final ave Masferrer norte, Calle Antigua a Canton El Carmen Urb. Monte Alto, San Salvador
  Persona de contacto: Luis Dada
  Correo electrónico: info@inversionesomni.com
  Teléfono de contacto: +503 2133 9999

ANEXO 1

Características Generales del Inmueble

Generalidades del Estudio

Nombre: Complejo EPIC
Ubicación: Avenida Bella Vista Finca Santa Elena Lote Sin Numero, Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Tipo de Proyecto: Plaza Comercial y Torre de Apartamentos

1. Generalidades del Proyecto de Construcción

El proyecto consiste en la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Complejo EPIC, el cual estará compuesto por una Plaza Comercial llamada EPIC Plaza y una torre de apartamentos llamada EPIC Tower. El Complejo EPIC se posiciona como una combinación inmobiliaria ideal para aquellos que buscan vivir en una de las zonas más premium de El Salvador y la cercanía a centros de conveniencia y primera necesidad.

Etapas del Proyecto:
Cuadro No. 1. Planificación de la ampliación del Proyecto Inmobiliario

FASES DE AMPLIACIÓN	TIEMPO DE DESARROLLO
Fase 1 – Etapa 1	12 meses
Fase 2 – Etapa 1	18 meses

La descripción de cada una de las etapas se encuentra enseguida:

Fase 1- Etapa 1: Esta etapa consiste en la construcción de la Plaza Comercial, incluyendo la etapa de terracería, tala, aplanamiento del terreno y posterior construcción de las edificaciones.

Fase 2 – Etapa 1: Esta etapa consiste en la construcción de la Torre de Apartamentos, incluyendo la etapa de terracería, tala, aplanamiento del terreno y posterior construcción de las edificaciones.

Etapa actual del Proyecto
Actualmente el Proyecto Complejo EPIC se encuentra en la Fase 1 – Etapa 1, específicamente en la edificación de losas de concreto reforzado a 1 nivel por encima del piso de la Fase 1.

El proyecto Complejo Epic se encuentra ubicado sobre Avenida Bella Vista Finca Santa Elena Lote Sin Numero, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

Empresa Encargada de Diseños:	6 Arquitectos, S.A. de C.V.
Empresa Encargada de la Construcción Fase 1:	Inversiones Omni, S.A. de C.V.
Empresa Desarrolladora:	INJASIM, S.A. de C.V.
Empresa Supervisora de la Obra:	Arquiconsa S.A. de C.V.
Empresa Encargada para la Venta:	Proyecto Limarro, S.A. de C.V.

Áreas del Proyecto

Epic Plaza

PRIMER NIVEL COMERCIO	
No Local	**AREA**
101	56.20
102	59.96
103	59.96
104	55.06
105	55.06
106	59.96
107	59.96
108	188.48
109	58.50
110	58.50
111	56.02
112	56.02
113	58.50
114	58.50
115	56.02
116	56.02
117	38.43
118	96.95
119	-
120	48.99
121	142.33
122	
123	
124	48.54
Total	**1,427.96**

PRIMER NIVEL RESTAURANTES		
No Local	**AREA**	**TERRAZAS**
125	131.00	127.38
126		
127	37.78	35.61
128	86.26	110.81
129	86.57	57.52
130	70.65	43.57
131	85.47	
132	58.29	42.22
133	89.86	166.97
Total	**645.88**	**584.08**

SEGUNDO NIVEL COMERCIO		
No Local	**AREA**	**TERRAZAS**
201	74.85	70.97
202	47.86	14.10
203	47.86	14.40
204	47.86	14.35
214	38.43	
215	70.84	36.80
216	69.42	45.10
217	67.70	45.20
218	122.16	69.00
205-212	759.29	33.90
		44.87
		45.77
		44.99
Total	**1346.27**	**479.45**

SEGUNDO NIVEL RESTAURANTES		
No Local	**AREA**	**TERRAZAS**
219	132.67	160.57
220		
221	37.78	49.95
222	60.07	87.39
223	44.66	40.23
224	68.11	50.17
225	70.65	43.65
226	65.47	0.00
227	58.29	45.91
228	58.29	54.48
229	71.61	134.98
Total	**667.60**	**667.33**

LOCALES SOTANO	
No Local	**AREA**
101	20.11
102	19.68
103	16.46
104	16.46
105	21.30
106	27.19
107	56.29
108	55.68
109	28.49
110	28.49
Total	**290.15**

Epic Tower

EPIC TOWER		
NIVEL	**DESCRIPCIÓN**	**M2**
P1	Área de servicio	1144.24
	Parqueo	1144.83
	Pasillo	117.38
Total		**2406.45**
P2	Apartamentos	419.08
	Parqueo	1745.61
	Pasillo	168.38
Total		**2333.07**
P3	Apartamentos	607.27
	Bodegas	119.49
	Parqueo	1507.78
	Pasillo	126.09
Total		**2360.63**
P4	Apartamentos	661.49
	Bodegas	234.01
	Parqueo	1153.10
	Pasillo	144.55
Total		**2193.15**
P5	Apartamentos	562.35
	Bodegas	234.01
	Parqueo	1153.10
	Pasillo	126.07
Total		**2075.53**
P6	Apartamentos	561.63
	Bodegas	222.67
	Parqueo	1072.13
	Pasillo	144.55
	Salón de Eventos	92.32
Total		**2093.30**

Resumen Cuadro de Valores	
Descripción	**M2**
Apartamentos	**13,398.67**
Bodegas	**810.18**
Pasillo	**1,625.95**
Parqueo	**7,776.55**
Salón de Eventos	**92.32**
Gimnasio	**140.43**
Área de Servicio	**1,144.24**
Amenidades	**313.27**
Total	**25,301.61**

EPIC TOWER		
NIVEL	**DESCRIPCIÓN**	**M2**
N1	Apartamentos	1884.58
	Pasillo	101.83
Total		**1986.41**
N2	Apartamentos	1022.85
	Pasillo	97.64
	Amenidades	313.27
Total		**1433.76**
N3	Apartamentos	1033.05
	Pasillo	70.72
Total		**1103.77**
N4	Apartamentos	1023.45
	Pasillo	70.72
Total		**1094.17**
N5	Apartamentos	1024.14
	Pasillo	70.72
Total		**1094.86**
N6	Apartamentos	1016.33
	Pasillo	70.72
Total		**1087.05**
N7	Apartamentos	899.26
	Pasillo	70.72
Total		**969.98**
N8	Apartamentos	899.26
	Pasillo	70.72
	Gimnasio	140.43
Total		**1110.41**
N9	Apartamentos	744.38
	Pasillo	58.38
Total		**802.76**
N10	Apartamentos	599.01
	Pasillo	58.38
Total		**657.39**
N11	Apartamentos	440.54
	Pasillo	58.38
Total		**498.92**

Programa de la Obra

Programa de la Obra				
Actividad	Fase 1: Plaza Comercial		Fase 2: Torre de Apartamentos	
	Comienzo	Fin	Comienzo	Fin
Excavaciones y compactaciones	May-24	Jul-24	Nov-24	Dec-24
Fundaciones	Jul-24	Jul-24	Dec-24	Dec-24
Refuerzos de Zapatas y vigas	Jul-24	Aug-24	Dec-24	Feb-25
Estructura metálica	Aug-24	Oct-24	Feb-25	May-25
Obra Gris	Oct-24	Feb-25	May-25	Nov-25
Estructura secundaria	Feb-25	Feb-25	Nov-25	Nov-25
Acabados	Feb-25	Mar-25	Nov-25	Jan-26
Instalaciones hidrosanitarias	Mar-25	Mar-25	Jan-26	Jan-26
Instalación de red contra incendios	Mar-25	Apr-25	Jan-26	Mar-26
Obras exteriores	Apr-25	May-25	Mar-26	Apr-26
Fachadas	May-25	May-25	Apr-26	Apr-26

ANEXO 2

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202400030495

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30252673-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 17954.18 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA , correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INJASIM, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INJASIM, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INJASIM, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,650,000.00 Dólares, equivalentes a 31,937,500.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 17/01/2022, con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario TORRES GARCIA, MAYRA LISSETTE. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de Matrícula 30252673-00000
    - MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 1,350,000.00 Dólares, equivalentes a 11,812,500.00 Colones ***., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario MANCIA VIDES, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 14 de Matrícula 30252673-00000

      Anotación : MODIFICAION DE PRIMERA HIPOTECA EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $ 1,350.000 DOLARES MAS PARA TOTALIZAR $ 5,000.000.00 DÓLARES. ********** - DERECHOS DE REGISTRO COMPLETOS. - ANEXA SOLVENCIA MUNICIPAL VIGENTE.
      Resolución: SE MODIFICA PRIMERA HIPOTECA DEL ASIENTO 11 EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $ 1,350.000 DÓLARES MÁS PARA TOTALIZAR $ 5,000.000.00 DÓLARES.
    - MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 5,000,000.00 Dólares, equivalentes a 43,750,000.00 Colones ***., con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario MANCIA VIDES, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 15 de Matrícula 30252673-00000

      Anotación : MODIFICAION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA INSCRITA AL ASIENTO 11,

EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $5,000,000.00 MAS PARA TOTALIZAR $ 10,000.000.00 NIT DE LOS OTORGANTES CONFRONTAN. DERECHOS DE REGISTRO CANCELADOS DE CONFORMIDAD.

Resolución: INSCRITO, CONFORME A DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DE LOS OTORGANTES Y DEL NOTARIO AUTORIZANTE COMO FEDATARIO DEL ACTO. Y PARA EFECTOS DE PUBLICIDAD.SE HACE CONSTAR QUE SE TUVO A LA VISTA LA IMPRESIÓN DE CONSULTA A LA BASE DE DATOS ELECTRÓNICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA, QUIENES INFORMAN SEGÚN CORRELATIVOS NÚMEROS 19057418 Y 19057411, QUE LOS OTORGANTES SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE SOLVENTES, TODAS DE FECHA 04/03/2024, EMITIDAS POR LA DGII.

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de VICTOR MANUEL LOPEZ SANTAMARIA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 11:38:51, del día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro .

Derechos: $ 8.86

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202400030495

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30326980-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 2999.34 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE S/N, PORCION SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA , correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INJASIM, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INJASIM, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INJASIM, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,650,000.00 Dólares, equivalentes a 31,937,500.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 17/01/2022, con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario TORRES GARCIA, MAYRA LISSETTE. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de Matrícula 30326980-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de VICTOR MANUEL LOPEZ SANTAMARIA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 11:38:52, del día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro .

Derechos: $ 8.86

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

ANEXO 3

INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: INJASIM, S.A DE C.V.

PROPIETARIO: INJASIM, S.A DE C.V.

DIRECCION: NUMERO S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	$ 19,669,990.44
EL VALOR DE MERCADO ES:	$ 19,670,000.00

AGOSTO, 2024

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 20/08/2024 CÓDIGO: **VPA20082402JE**

PRESENTADO A: **INJASIM, S.A DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES:	ACTUALIZACION

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE:	INJASIM, S.A DE C.V.
PROPIETARIO:	INJASIM, S.A DE C.V.
DIRECCIÓN LEGAL:	PORCIÓN S/N SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA -CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.
DIRECCIÓN ACTUAL:	NUMERO S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD

CLASIFICACIÓN:	COMERCIAL	MATRICULA : 30252673-00000 Y 30326980-00000	DEPARTAMENTO	LA LIBERTAD

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON CERTIFICACIÓNES EXTRACTADAS DE FECHA 08/08/2024. PERMISO DE CONSTRUCCION DE OPAMSS, SEGÚN EXPEDIENTE No. 0346 Y RESOLUCIÓN No. 0346-2023
GRAVÁMENES:	CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,650,000.00 Dólares, equivalentes a 31,937,500.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 17/01/2022, con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario TORRES GARCIA, MAYRA LISSETTE. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de Matrícula 30252673-00000 • MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 1,350,000.00 Dólares, equivalentes a 11,812,500.00 Colones ***., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario MANCIA VIDES, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 14 de Matrícula 30252673-00000 Anotación : MODIFICAION DE PRIMERA HIPOTECA EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $ 1,350.000 DOLARES MAS PARA TOTALIZAR $ 5,000.000.00 DÓLARES. ********** - DERECHOS DE REGISTRO COMPLETOS. - ANEXA SOLVENCIA MUNICIPAL VIGENTE. Resolución: SE MODIFICA PRIMERA HIPOTECA DEL ASIENTO 11 EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $ 1,350.000 DÓLARES MÁS PARA TOTALIZAR $ 5,000.000.00 DÓLARES. • MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 5,000,000.00 Dólares, equivalentes a 43,750,000.00 Colones ***., con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario MANCIA VIDES, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 15 de Matrícula 30252673-00000 Anotación : MODIFICAION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERT A INSCRITA AL ASIENTO 11, EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $5,000,000.00 MAS PARA TOTALIZAR $10,000.000.00 NIT DE LOS OTORGANTES CONFRONTAN. DERECHOS DE REGISTRO CANCELADOS DE CONFORMIDAD. Resolución: INSCRITO, CONFORME A DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DE LOS OTORGANTES Y DEL NOTARIO AUTORIZANTE COMO FEDATARIO DEL ACTO. Y PARA EFECTOS DE PUBLICIDAD.SE HACE CONSTAR QUE SE TUVO A LA VISTA LA IMPRESIÓN DE CONSULTA A LA BASE DE DATOS ELECTRÓNICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA, QUIENES INFORMAN SEGÚN CORRELATIVOS NÚMEROS 19057418 Y 19057411, QUE LOS OTORGANTES SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE SOLVENTES, TODAS DE FECHA 04/03/2024, EMITIDAS POR LA DGII.
RESTRICCIONES DEL INMUEBLE:	NO TIENE
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es estimar el valor razonable de mercado de la propiedad.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimará el valor de las construcciones existente utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de determinara según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke.

NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO: Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2).

DEFINICIONES DE ABREVIATURAS DE CALCULO: VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO (VRN), VALOR NETO DEPRECIADO (VNR), VIDA ÚTIL TOTAL (VUT), VIDA ÚTIL REMANENTES (VUR), EDAD DE REMODELACIÓN (EDAD. REMOD), EDAD EFECTIVA POR LA REMODELACIÓN (EDAD. EFECT. RE.), FACTOR DE ESTADO (FACTOR "Q"), PORCENTAJE DE REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN EN EL MODULO VALORADO (% REMODE.), FACTOR DE DEPRECIACIÓN (FD), FACTOR DE REMODELACIÓN (Fre.), FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) Y FACTOR ECONÓMICO (Fec.).

3.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	ÁREA EN Mz.	MATRICULA
1	PORCIÓN S/N	17,954.18	25,688.84	2.57	30252673-00000
2	PORCIÓN S/N	2,999.34	4,291.46	0.43	30326980-00000

Linderos/Colindantes	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Según Escritura:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	14 TRAMOS	7 TRAMOS
Área de Servidumbre:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	13.00 m	6.86 m y 6.45 m
Según Campo:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	14 TRAMOS	7 TRAMOS

Área Según Escritura:	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²
Área Según Campo:	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²
Área según Ubicación Catastral :	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²
Área a Valuar :	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²

OBSERVACIONES: EL TERRENO ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTO, LA TOPOGRAFIA ES PLANA, POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 20,953.52 m² EN DOS PORCIONES, QUE HACEN UN SOLO CUERPO. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN CONNTRUCCION Y PRESENTA UN 52.83 % DE AVANCE DE OBRA.

4.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m²):		VUT		EDAD		EDAD. REMOD.		EDAD. EFECT. RE.		CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.
CONSTRUCCION 52.83% AVANCE	18,952.89	75	años	0	años	0	años	0	años	NUEVA	**1.0000**	0.00%
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m²)		75	años	0	años	0	años	0	años	NUEVA	**1.0000**	0.00%
TOTAL:	**18,952.89 m²**											

SISTEMA CONSTRUCTIVO:	BLOQUES DE CONCRETO	**NIVELES:**		**TIPO DE ESTRUCTURA:**	BLOQUE DE CONCRETO

PISOS:	CONCRETO REFORZADO
PAREDES:	MUROS DE ANCLAJES ACTIVOS CON BLOQUES DE REACCIÓN Y MURO SOIL NAILING.
CIELOS:	NO POSEE, LOSA DE CONCRETO
TECHOS	LOSA DE CONCRETO
PUERTAS:	NO POSEE
VENTANAS	NO POSEE
AMBIENTES	EL TERRENO CUENTA CON OBRAS DE TERRACERÍA Y MUROS DE RETENCIÓN CONCLUIDOS. LAS OBRAS SON DE ALTÍSIMA INGENIERÍA Y REQUIRIERON DE PERSONAL ESPECIALIZADO. AUN NO DEFINIDOS

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR:	**18,952.89**	**m²**

5.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

BATERÍAS:	-	**ENCHAPES:**	-	**GRIFERÍA:**	-
SUBESTACIÓN:	-	**CLOSET:**	-	**CISTERNA:**	-
PANTRY	-	**AIRE ACONDICIONADO:**	-	**OTROS:**	

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO:	EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES VEHICULAR A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS.
SERVIDUMBRES:	NO POSEE.
ASPECTOS AMBIENTALES:	EL PROYECTO "EPIC PLAZA" CUENTA CON LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE: 1.1 RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE MARN-NFA92-2020-R-566-2020. 1.2 RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021, DONDE SE APROBÓ ENTRE OTROS: INCREMENTO DEL ÁREA IMPERMEABLE DEL PROYECTO A 10,227.02M², MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y CUADRO DE ÁREAS, MODIFICAR PROPUESTA DE OBRAS DE MITIGACIÓN. 1.3 NOTA DE RESPUESTA MARN-DEC-GEA-NFA92-2020-1949-2023 ANTE LA SOLICITUD POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO DE INCREMENTAR LA HUELLA A IMPERMEABILIZAR EN 209.98M², DETALLANDO EN SU ÚLTIMO PÁRRAFO "LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR IMPERMEABILIZACIÓN, REALIZAR EL CONVENIDO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL CON EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES), POR EL MONTO Y PLANO DETERMINADO POR EL TITULAR".
INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:	LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA, TOMADAS DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.
RIESGOS FUNDAMENTADOS:	AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE OBSERVARON RIESGOS EXTERNOS QUE AFECTEN EL VALOR DEL INMUEBLE.
USO DEL SUELO:	EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES COMERCIAL Y RESIDENCIAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTADO	AGUA POTABLE:	POZO PROPIO
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	FACTIBLE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	FACTIBLE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	SI POSEE

DISTANCIAS (mts):

COLEGIOS:	1,800.00	mts.	CENTRO URBANO:	-	mts.
ESCUELAS:	2,000.00	mts.	TRANSPORTE PUBLICO:	250.00	mts.
CENTROS COMERCIALES:	1,850.00	mts.	ZONAS COMERCIALES:	-	mts.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO COMERCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: INMUEBLE UBICADO EN ZONA DE ALTA DEMANDA PARA FINES COMERCIALES Y RESIDENCIALES. EL LOTE ES MEDIANERO, POR LO QUE CUENTA CON UN AMPLIO FRENTE A LA CALLE DE ACCESO. EL TERRENO CUENTA CON IMPORTANTES OBRAS DE TERRACERÍA Y RETENCIÓN.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: TERRENO CON PERMISOS APROBADOS PARA PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO COMERCIAL Y TORRE DE APARTAMENTOS Y FACTIBILIDAD DE INSTALACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.

DOCUMENTACION TECNICA Y AUTORIZACIONES:

EL PROYECTO EPIC PLAZA, CUENTA CON LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y AUTORIZACIONES:
1. EL PROYECTO "EPIC PLAZA" CUENTA CON LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE:
1.1 RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE MARN-NFA92-2020-R-566-2020.
1.2 RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021, DONDE SE APROBÓ ENTRE OTROS: INCREMENTO DEL ÁREA IMPERMEABLE DEL PROYECTO A 10,227.02M², MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y CUADRO DE ÁREAS, MODIFICAR PROPUESTA DE OBRAS DE MITIGACIÓN.
1.3 NOTA DE RESPUESTA MARN-DEC-GEA-NFA92-2020-1949-2023 ANTE LA SOLICITUD POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO DE INCREMENTAR LA HUELLA A IMPERMEABILIZAR EN 209.98M², DETALLANDO EN SU ÚLTIMO PÁRRAFO "LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR IMPERMEABILIZACIÓN, REALIZAR EL CONVENIDO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL CON EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES), POR EL MONTO Y PLANO DETERMINADO POR EL TITULAR".
2. ANTECEDENTES DE TRÁMITES OTORGADOS POR ESTA OFICINA:
2.1. CALIFICACIÓN DE LUGAR 0776-2016, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN 0213-2016, REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN 0069-2016 Y 0030-2021, FACTIBILIDAD DE DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS 0165-2023, ASESORÍA TÉCNICA 0017-2017,
2.2. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN 0233-2021 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE CONTENCIÓN DE LAS ÁREAS DE SÓTANOS Y EN GENERAL DE LOS CORTES REALIZADOS EN EL TERRENO, DESARROLLADAS CON MUROS DE CONCRETO LANZADO CON ANCLAJES PASIVOS Y ACTIVOS (SOIL NAILING).
3. MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL SUSCRITA POR EL ING. MANUEL ENRIQUE AGUILUZ ABARCA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-1211.
4. ESTUDIO GEOFÍSICO MASW (ANÁLISIS MULTICANAL DE ONDAS SUPERFICIALES), SUSCRITO POR: ING. JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ MAGAÑA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-0466.
5.
ESTUDIO DE SUELOS ELABORADO POR ICIA, S.A DE C.V. REF. ES-0357-2022 SUSCRITO POR: ING. ENRIQUE EDGARDO MELARA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-1523.
6. PERMISO DE PERFORACIÓN DE POZO EMITIDO POR LA AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA).
7. NOTA FIRMADA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO INDICANDO QUE EL PUENTE PANORÁMICO NO FORMA PARTE DE LO SOLICITADO.

7.0 OBSERVACIONES

Nº 1: EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES SIMILARES ACTUALMENTE EN VENTA, UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

Nº 2: EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINO A TRAVÉS DEL MÉTODO DEL COSTO. LA CONSTRUCCIÓN SE HA DEPRECIADO UTILIZANDO LA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN) Y LA VIDA ÚTIL TOTAL (VUT) SE HA CALCULADO EN BASE A LA CALIDAD DE LOS ACABADOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS.

Nº 3: EQUIPOS, MUEBLES Y ACCESORIOS MÓVILES NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL AVALÚO. LA COMERCIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO SE CONSIDERA NORMAL.

Nº 4: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA DE LOS MUROS DE RETENCIÓN. AL TERRENO SE LE HAN REALIZADO MEJORAS EN TERRACERÍA, MUROS Y OBRAS DE PROTECCIÓN.

Nº 5: SE CONTO CON PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE REFORZAMIENTO DEL MURO DE RETENCIÓN EXISTENTE. ESTE MURO ES ATÍPICO A LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES Y ES MUY ESPECIALIZADO. SU CONSTRUCCIÓN REQUERIRÍA DE EQUIPO Y PERSONAL ALTAMENTE CAPACITADO. LAS ALTURAS DE LOS MUROS SON ESPECIALES Y CUENTA CON OBRAS DE PROTECCIÓN EN EL CORONAMIENTO DE LOS MISMOS.

Nº 6: SE CONTO CON PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y ESTIMACION DE AVANCE DE OBRA A LA FECHA DEL AVALUO, LA CUAL COINCIDE CON LO OBSERVADO EN CAMPO. EL AVANCE ACTUAL ES DEL **52.83%** Y LA OBRA SE DESARROLLA CON NORMALIDAD Y SE ESPERA SE CONCLUYA EN MAYO DE 2025.

Nº 7: EL PROYECTO CONSISTE EN LO SIGUIENTE: 1. CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL, DONDE LAS PAREDES DE LOS SÓTANOS NO FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO, POR LO QUE SE CONFORMA DE TRES SÓTANOS DE PARQUEOS Y DOS NIVELES PARA LOCALES COMERCIALES: NIVEL DE SÓTANO P-2: 166 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 9 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y 19 BODEGAS, NIVEL DE SÓTANO P-1: 163 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 24 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y 10 BODEGAS, NIVEL DE SÓTANO P1: 105 PLAZAS DE PARQUEOS, 2 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 2 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 28 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS, 2 BODEGAS Y 10 LOCALES COMERCIALES, PRIMER NIVEL P2: 32 PLAZAS DE PARQUEOS, 1 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 1 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS Y 43 LOCALES COMERCIALES, SEGUNDO NIVEL P3: 41 LOCALES COMERCIALES

Nº 8: EL SISTEMA CONSTRUCTIVO ESTÁ CONFORMADO POR MARCOS Y LOSAS DE CONCRETO REFORZADO, LOS MARCOS DE CONCRETO EN LOS NIVELES DE SÓTANO ESTÁN INTEGRADOS A LAS PAREDES DE LOS MUROS DE CONTENCIÓN, LOS CUALES CUMPLEN DOBLE FUNCIÓN DE RETENCIÓN DE LA EXCAVACIÓN DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MUROS CON FUNCIÓN ESTRUCTURAL DURANTE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN, LA CONEXIÓN SE REALIZA POR MEDIO DE ESCUADRAS NO.5@0.75M TAL COMO SE INDICA EN PLANOS Y MEMORIA DE CÁLCULO.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO (METODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	NUMERO S/N, PORCIÓN 8-A, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	URBANIZACION MADRE SELVA, CALLE EL NOGAL Y AVENIDA EL ESPINO, #85, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD.	RESIDENCIAL SANTA ELENA, BOULEVARD SANTA ELENA, NUMERO 36, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD ORDEN DE MALTA, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	20,953.52 m²	3,854.08 m²	1,750.00 m²	6,705.00 m²
FRENTE LOTE:	184.00 m	70.00 m	25.00 m	65.00 m
FONDO LOTE:	113.88 m	55.06 m	70.00 m	103.15 m
PERÍMETRO:	595.76 m	250.12 m	190.00 m	336.31 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		3,854.08 m²	1,750.00 m²	6,705.00 m²
FECHA:		20/08/2024	05/02/2024	05/02/2024
VALOR COTIZADO (USD):		$2,850,000.00	$2,165,000.00	$5,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$2,850,000.00	$1,948,500.00	$5,225,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$739.48 /m²	$1,113.43 /m²	$779.27 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
	1	2	3
ÁREA	0.5719	0.5511	0.5657
FRENTE	1.0195	1.0407	1.0534
FONDO	1.0668	1.0550	1.0507
REGULARIDAD	0.8301	0.6891	0.7938
TOPOGRAFIA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	0.8000	0.8000	0.8000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	0.9000	0.8783	0.9000
RIESGO INMOBILIARIO	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**0.3718**	**0.2930**	**0.3578**

VALOR / m² HOMOLOGADO=	274.91	/m²	326.20	/m²	278.84 /m²
VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO=	$293.3156	/m²			
VALOR / m² CALCULADO=	$293.3156	/m²			

VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	$6,145,993.58
VALOR CALCULADO=	$6,145,994.29
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	$6,146,000.00

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	**VRN**	**VUT**	**EDAD**	**E. REM.**	**% REM.**	**FE**	**FD**	**Fre**	**FFu**	**FEc**	**VNR**	**VUR**
CONSTRUCCION 52.83% AVANCE	$399.09	75	0.00	0.00	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$399.09	75
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m²)	$5,960,000.00	75	0.00	0.00	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$5,960,000.00	75

CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**			**ÁREA EN v²**		**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
TERRENO	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A	29,980.30	v²	$205.00	$6,146,000.00
						VALOR DEL TERRENO:	**$6,146,000.00**

DESCRIPCIÓN	**ÁREA DE MODULO:**		**VRN**	**VNR**	**VALOR NUEVO**	**VALOR ACTUAL**
CONSTRUCCION 52.83% AVANCE	18,952.89		$399.09	$399.09	$7,563,990.44	$7,563,990.44
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m²)			$5,960,000.00	$5,960,000.00	$5,960,000.00	$5,960,000.00
TOTAL:	**18,952.89**	m²	**TOTALES:**		**$13,523,990.44**	**$13,523,990.44**
				VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =		**$19,669,990.44**
				VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE =		**$19,670,000.00**

VALOR DE COSTO: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS

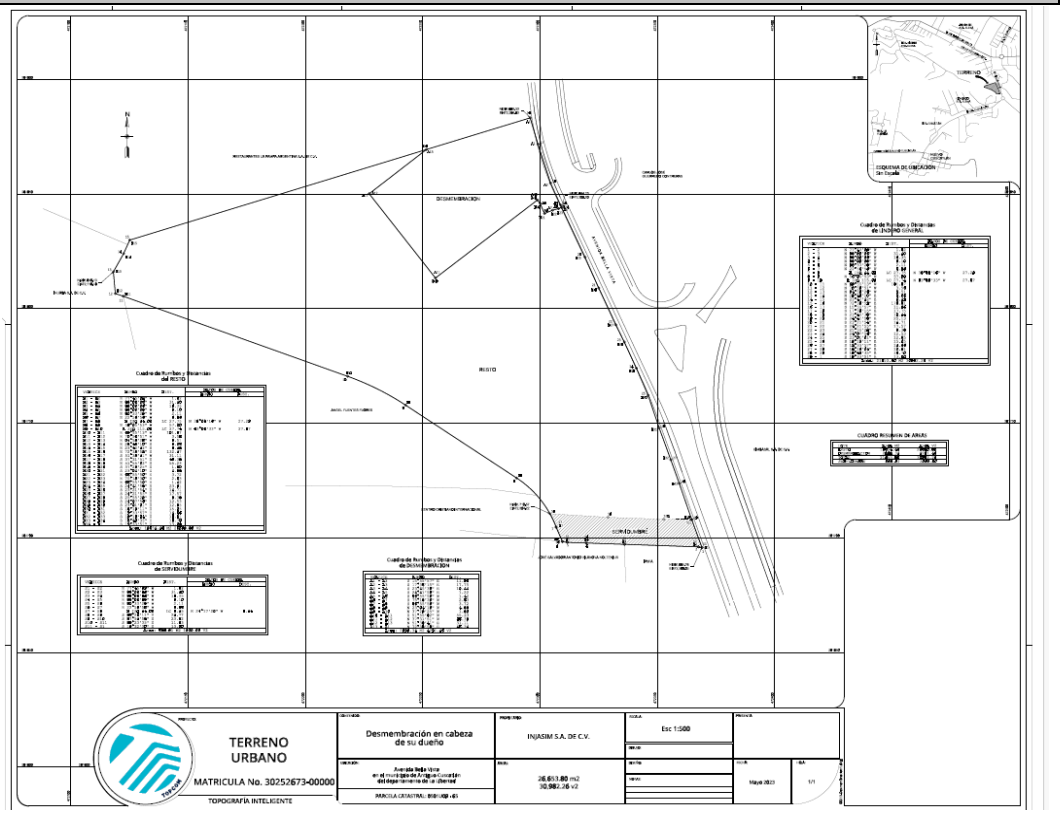
10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

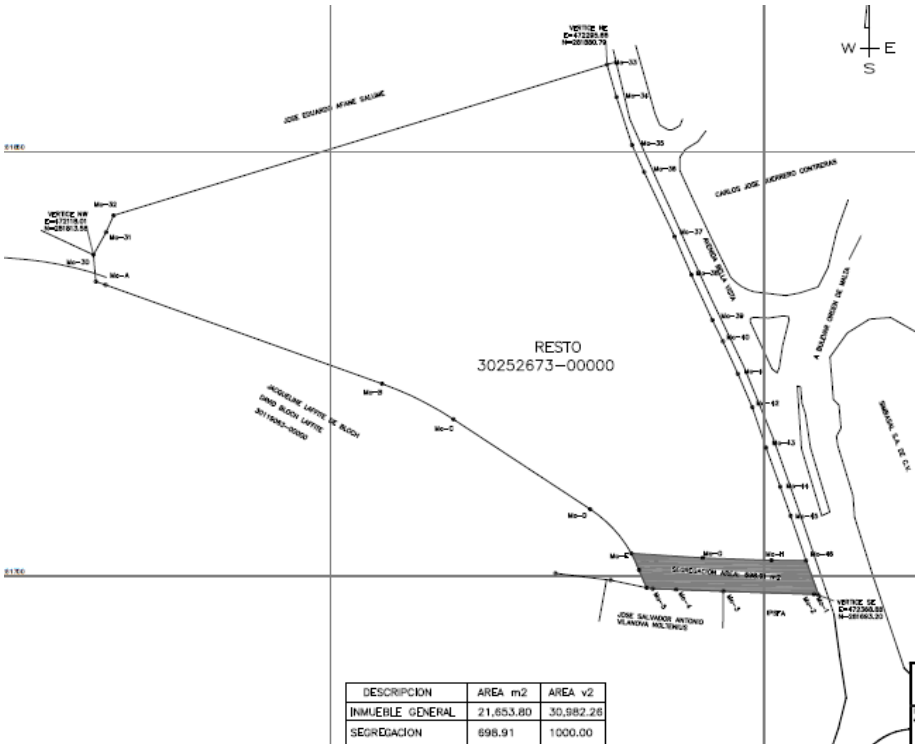
EL VALOR DE COSTO ES:	**$19,669,990.44**
EL VALOR DE MERCADO ES:	**$19,670,000.00**
CONCLUSIÓN DEL VALOR:	DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE CUENTA CON OBRAS ESPECIALIZADAS DE TERRACERÍA Y RETENCIÓN ADECUADAS PARA SU USO FUTURO.

"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
Inscripción Nº PV02092011
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
Sociedad Regional de Valoración

PLANO TOPOGRÁFICO



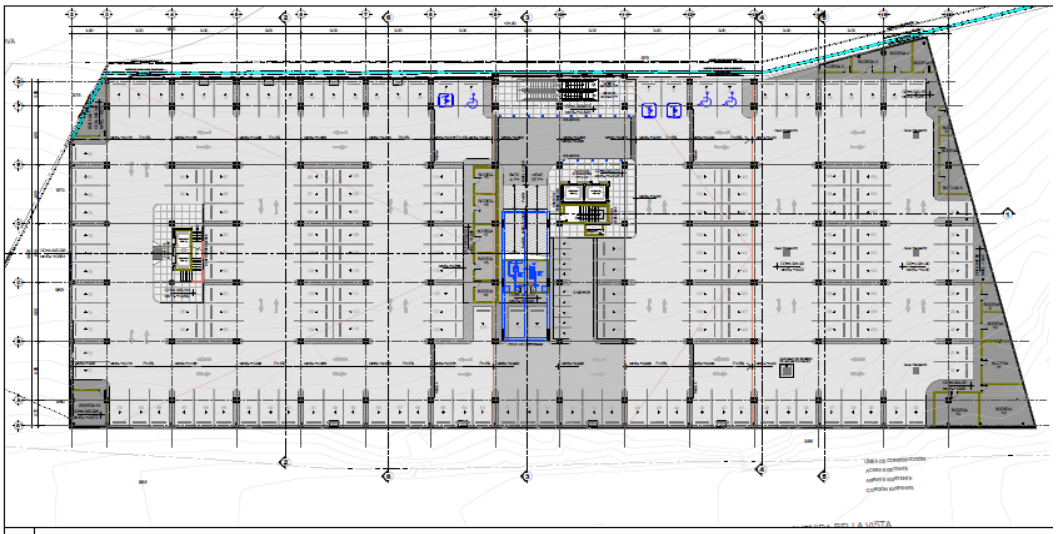


DESCRIPCION	AREA m2	AREA v2
INMUEBLE GENERAL	21,653.80	30,982.26
SEGREGACION	698.91	1000.00

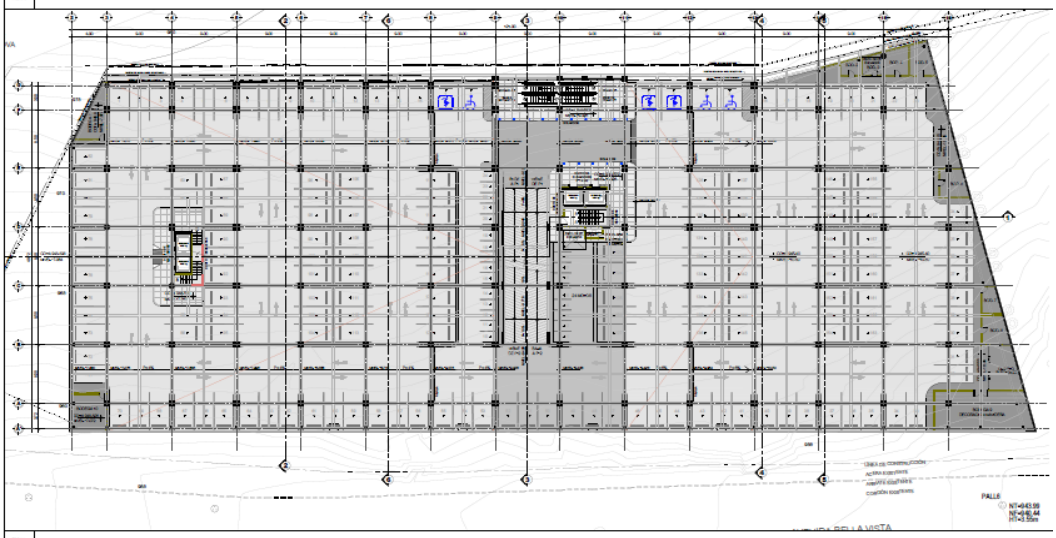
RESTO	20,984.89	29,982.26

PLANO DE CONSTRUCCIONES

PLANO DE CONSTRUCCION

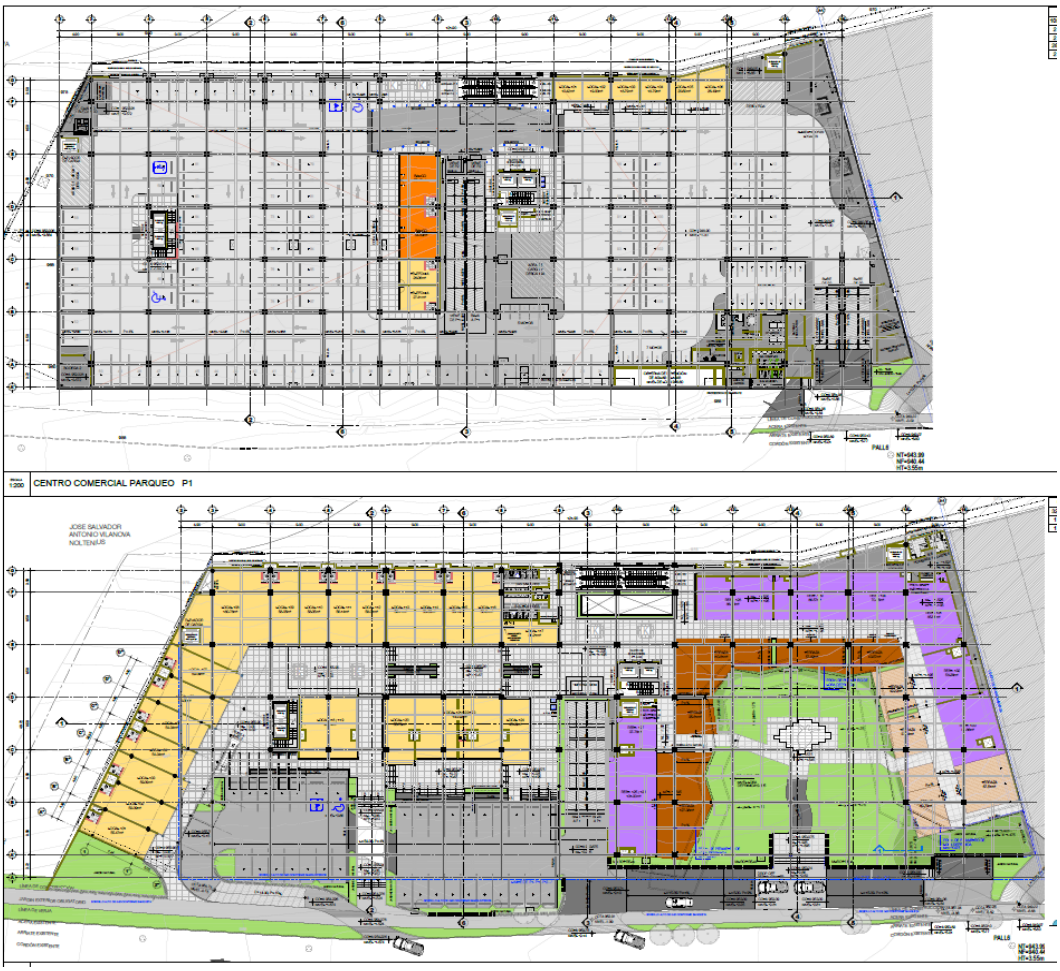


1:200 CENTRO COMERCIAL PARQUEO P-2

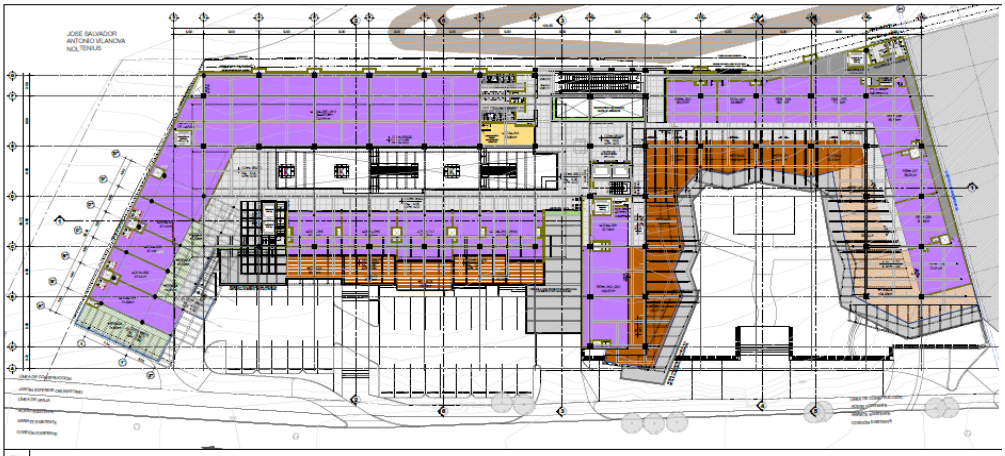


1:200 CENTRO COMERCIAL PARQUEO P-1

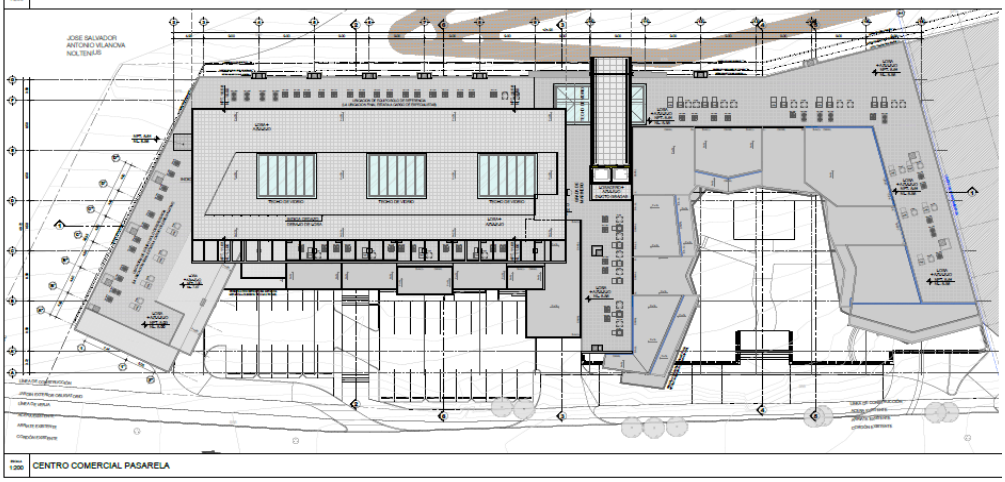
PLANO DE CONSTRUCCIONES



PLANO DE CONSTRUCCIONES



CENTRO COMERCIAL P3



CENTRO COMERCIAL PASARELA

PLANO DE UBICACIÓN

FOTOGRAFÍAS

ANEXO 4

DECLARACIÓN JURADA – DEBIDA DILIGENCIA FTIHVCE01

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las once horas y quince minutos del día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro.- Ante mí, **JUAN FERNANDO ALFARO DIAZ**, Notario, del domicilio de Concepción de Ataco, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y ocho años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, portador de mi Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, y con Número de Identificación Tributaria cero uno cero uno – cero nueve cero seis ocho cinco – uno cero uno - cinco, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, **Bajo Juramento Declara**: Que ha actuado con debida diligencia y ha cumplido con lo exigido en la Ley de Titularización de Activos, habiendo verificado que se han cumplido los requisitos aplicables para, en su momento, integrar los activos al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, administrado por mi representada. Asimismo, se ha verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar la construcción del Proyecto Complejo Epic. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de

Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas del día diecisiete de enero del año dos mil veintidós, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día diecinueve de enero del año dos mil veintisiete e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **CINCUENTA Y OCHO** del Libro **CUATRO MIL QUINIENTOS SEIS**. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**

JUAN FERNANDO ALFARO DIAZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 5

Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
Estados financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Auditores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamento de la opinión
Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de 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.

Cuestiones clave de la auditoría
Las cuestiones claves de la auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoria 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 financiara 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 incorreción material cuando exista. Las incorreciones 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 auditoria 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, 17 de enero de 2024

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Balance General al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022
Activo				
Activo corriente	US$	**5,979,942.63**	US$	**5,288,932.52**
Efectivo y sus equivalentes		300.00		300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)		1,741,208.59		4,349,823.61
Inversiones financieras (nota 7)		2,372,000.00		222,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)		1,633,190.45		528,143.03
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)		128,556.87		91,282.29
Rendimientos por cobrar		10,334.19		658.29
Impuestos		94,352.53		96,725.30
Activo no corriente		12,198.42		12,543.55
Muebles (nota 8)		12.198.42		12,543.55
Activos intangibles (nota 9)		0.00		0.00
Total, activo	US$	**5,992,141.05**	US$	**5,301,476.07**
Pasivo				
Pasivo corriente		**1,969,245.72**		**1,662,674.68**
Cuentas por pagar (nota 10)		886,974.62		755,238.82
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5)		0.00		0.00
Impuestos por pagar (nota 6)		1,082,271.10		907,435.86
Patrimonio				
Capital		**1,254,000.00**		**1,254,000.00**
Capital social (nota 12)		1,254,000.00		1,254,000.00
Reservas de capital		**250,800.00**		**250,800.00**
Reservas de capital		250,800.00		250,800.00
Resultados		**2,518,095.33**		**2,134,001.39**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		0.00		0.00
Resultados del presente periodo		2,518,095.33		2,134,001.39
Total, pasivo y patrimonio	US$	**5,992,141.05**	US$	**5,301,476.07**
Contingencias de compromisos y control propias				
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US$	1,078,592,893.92	US$	948,633,334.20
Garantías otorgadas		0.00		0.00
Otras contingencias y de compromisos		1,078,592,893.92		948,633,334.20
Total	US$	**1,078,592,893.92**	US$	**948,633,334.20**
Contingencias de compromisos y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US$	1,078,592,893.92	US$	948,633,334.20
Responsabilidad por garantías otorgadas		0.00		0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		1,078,592,893.92		948,633,334.20
Total	US$	**1,078,592,893.92**	US$	**948,633,334.20**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 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

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES ZELAYA RIVAS ASOCIADOS S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2023		2022
Ingresos				
Ingresos por explotación				
Ingresos por titularización de activos	US$	5,736,742.79	US$	5,650,646.98
Ingresos diversos		0.00		0.00
		5,736,742.79		5,650,646.98
Egresos				
Costos de explotación		2,250,066.77		2,659,330.49
Gastos de operación por titularización de activos		158,443.37		700,157.54
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora		2,088,961.81		1,955,893.81
Gastos por depreciación, amortización y deterioro		2,661.59		3,279.14
Resultado de operación		3,486,676.02		2,991,316.49
Ingresos financieros		112,386.87		71,111.00
Ingresos por inversiones financieras		98,941.52		35,719.75
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar		13,445.35		35,391.25
Otros ingresos financieros		0.00		0.00
Utilidad de operación antes de impuestos		3,599,062.89		3,062,427.49
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta (nota 6)		1,082,271.10		907,435.86
Utilidad ordinaria después de impuesto		**2,516,791.79**		**2,154,991.63**
Gastos financieros		90.56		10,190.24
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		0.00		0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar		90.56		274.87
Otros gastos financieros		0.00		9,915.37
Perdida en venta de activos		0.00		0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos		2,516,701.23		2,144,801.39
Ingresos extraordinarios		1,394.10		0.00
Gastos extraordinarios		0.00		0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	**US$**	**2,518,095.33**	**US$**	**2,144,801.39**

Utilidades retenidas al principio del año	US$ 2,395,601.39	US$2,088,079.49
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	2,768,895.33	2,395,601.39
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	3,599,062.89	3,062,427.49
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	2,516,701.23	2,144,801.39
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	2,518,095.33	2,144,801.39
No. de acciones comunes en circulación	6,270	6,270
Valor nominal	200	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	401.61	342.07

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US$ 1,177,200.00	US$ 235,440.00	US$ 4,830.58	US$ 1,453,244.94	US$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US$ 1,200,000.00	US$ 240,000.00	US$ 275.52	US$ 1,278,806.99	US$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	US$ 1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49
Traslado de resultados acumulados Capitalización	0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)	0.00
Capitalización	54,000.00	0.00	0.00	0.00	54,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00	(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal	0.00	10,800.00	0.00	0.00	10,800.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,134,001.39	2,134,001.39
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2.134,001.39	3,638,801.39
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	2,134,001.39	(2,134,001.39)	0.00
Aumento de Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(2,134,001.39)	0.00	(2,134,001.39)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,518,095.33	2,518,095.33
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2.518,095.33	4,022,895.33

En fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US$54,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de $1,254,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 son parte integral de los Estacos 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

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2023		2022
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada de operaciones de inversión propia	US$	8,577,866.68	US$	5,452,984.75
Entrada por servicios		5,534,596.95		5,490,100.74
Entrada por intereses y dividendos		102,710.97		70,452.71
Otras entradas relativas a operación		124,829.57		683,681.31
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia		10,621,090.97		5,518,000.00
Pagos por costos de servicios		158,443.37		700,157.54
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		1,563,062.72		1,322,138.05
Pago de proveedores		1,238.75		12,172.40
Pago de impuestos y contribuciones		996,092.27		936,940.32
Otros pagos relativos a operación		1,473,827.60		538,551.19
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación		*(473,751.51)*		*2,669,260.01*
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras		0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos		2,500.00		21,735.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos		2,624.53		0.00
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipos		5,986.65		5,858.00
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión		*(862.12)*		*15,877.00*
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada de aportes de accionistas		0.00		54,000.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo		0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto		0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos		0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones		2,134,001.39		1,848,079.49
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento		0.00		121,000.00
(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		*(2,134,001.39)*		*(1,915,079.49)*
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		*(2,608,615.02)*		*770,057.52*
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		4,350,123.61		3,580,066,09
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**1,741,508.59**	**US$**	***4,350,123.61***

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2023		2022
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultados del ejercicio utilidad	US$	2,518,095.33	US$	2,144,801.39
Más:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del		0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período		2,661.59		3,279.14
Provisiones diversas del periodo		0.00		0.00
Otros		1,082,271.10		907,435.86
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo				
Cuentas y documentos por cobrar		(1,151,997.90)		428,517.88
Cuentas y documentos por pagar		131,735.80		61,636.44
Gastos pagados por anticipado		0.00		0.00
Otros activos		(2,149,081.57)		(84,128.23)
Impuesto y contribuciones por pagar		(907,435.86)		(792,282.47)
Proveedores		0.00		0.00
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	**US$**	**(473,751.51)**	**US$**	**2,669,260.01**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 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

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña– nota - 1)
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficio del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19)

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 Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

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.

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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.

e. Propiedad, Planta y Equipo
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.

f. Depreciación
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:

- Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
- Vehículos 4 años

La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.

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 realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.

j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda, se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

l. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, 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.

n. 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 período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:
La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:
Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos
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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la sociedad presenta un saldo por US$ 128,556.87 y US$ 91,282.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US$98,941.52 y al 31 de diciembre de 2022 presenta un monto de US$35,719.75, que corresponde a otras inversiones títulos valores, reportos y dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2023	Transacciones al 31 de diciembre de 2022
Inversiones efectuadas	4,100,000.00	3,818,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	85,340.45	11,219.26

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de US$0.00 y al 31 de diciembre de 2022 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US$0.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2023 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2023	3,600,566.43	1,080,109.93	0.00	1,080,109.93
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	952.64	285.78	0.00	285.78
Gastos no deducibles	8,751.28	2,625.38	0.00	2,625.38
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,607,570.35			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	1,082,271.10			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**1,082,271.10**	**0.00**	**1,082,271.10**

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 1,082,271.10 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2022 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2022	3,052,237.25	915,671.18	0.00	915,671.18
Menos				
Reserva Legal	10,800.00	(3,240.00)	0.00	(3,240.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2020-2021	19,360.00	(5,808.00)	0.00	(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,375.00	(712.50)	0.00	(712.50)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	1,078.82	323.65	0.00	323.65
ISR no deducible dividendos acciones preferentes	968.00	290.40	0.00	290.40
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	41.03	12.31	0.00	12.31
Gastos no deducibles	2,996.10	898.83	0.00	898.83
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,024,786.20			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	907,435.86			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**907,435.86**	**0.00**	**907,435.86**

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 907,435.86 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

		Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022
Bancos e intermediarios locales				
Depósitos en cuentas corrientes	US$	1,609,267.53	US$	4,265,311.17
Depósitos en cuentas ahorro		126,712.87		79,294.13
Depósitos a Plazo		0.00		0.00
Bancos y financieras del exterior				
Depósitos en cuentas corrientes		5,228.19		5,218.31
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	**US$**	**1,741,208.59**	**US$**	**4,349,823.61**

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

		Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022
Fondos de titularización	US$	1,537,857.13		466,143.03
Otras cuentas por cobrar		95,333.32		62,000.00
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	**US$**	**1,633,190.45**	**US$**	**528,143.03**

La cuenta Fondos de titularización al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de **US$1,537,857.13** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$202,145.84, cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06 en proceso de integración por la cantidad de US$1,000,000.00, el cual será pagado a Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora de los excedentes del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal San Salvador Cero Cinco – FTHVAMS05, a partir de enero de 2024 en cuotas en cuotas de: Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América cada una, hasta completar un acumulado de Un Millón Cincuenta y Seis Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América, monto que incluye comisión de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, valor de US$335,711.29 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración, y al 31 de diciembre de 2022 el saldo de **US$466,143.03** representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración. Y la cuenta de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 de **US$95,333.32** se refleja pago por US$86,333.32 correspondiente PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US$9,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar y al 31 de diciembre de 2022 la cuenta de otras cuentas por cobrar de **US$62,000.00;** corresponden a otras cuentas por cobrar.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2023 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US$2,372,000.00 y al 31 de diciembre de 2022, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US$ 222,000.00, las cuales se detallan a continuación:

a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp

Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$2,350,000.00**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2023 de **US$2,372,000.00.**

b) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US$ 22,000.00, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; así como inversión en 2,000 Eurosv2023 Letes a precio unitario de US$100.00 haciendo una inversión total de US$200,000.00 a un plazo de 14 días adquiridas por medio de la Bolsa de Valores en fecha 27 de diciembre de 2022. Haciendo un total de la inversión al 31 de diciembre de 2022 de **US$222,000.00.**

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**1,321.24**	**(1,294.79)**	**26.45**
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**1,321.24**	**(1,321.24)**	**0.00**
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**2,261.40**	**(1,446.60)**	**814.80**
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**2,261.40**	**(1,634.63)**	**626.77**
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**2,261.40**	**(1,822.67)**	**438.73**
Aumento	0.00	(188.04)	**(188.04)**
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**2,261.40**	**(2,010.71)**	**250.69**
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**3,449.06**	**(2,414..90)**	**1,034.16**
Aumento	0.00	(425.52)	(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**3,449.06**	**(2,840.42)**	**608.64**
Aumento	**2,439.75**	(169.40)	**2,270.35**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**5,888.81**	**(3,009.82)**	**2,878.99**
Equipo de Cómputo			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**15,175.71**	**(7,952.05)**	**7,223.66**
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**21,295.62**	**(10,895.46)**	**10,400.16**
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	**(2,388.89)**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**22,477.04**	**(14,465.77)**	**8,011.27**
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**25,126.67**	**(16,873.15)**	**8,253.52**
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**26,619.66**	**(20,397.69)**	**6,221.97**
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**29,168.41**	**(23,143.77)**	**6,024.64**
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**31,074.46**	**(25,578.85)**	**5,495.61**
Aumento	3,358.00	(2,328.74)	1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**34,432.46**	**(27,907.59)**	**6,524.87**
Aumento	**1,107.15**	(2,312.59)	**(1,205.44)**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**35,539.61**	**(30,220.18)**	**5,319.43**

		Valor Original		Depreciación Acumulada		Valor Pendiente Depreciar
Vehículos						
Saldo al 31 de diciembre de 2015		**103,648.25**		**(50,096.99)**		**53,551.26**
Aumento		1,619.00		(20,931.69)		(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**105,267.25**		**(71,028.68)**		**34,238.57**
Aumento		0.00		(21,134.40)		(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**105,267.25**		**(92,163.08)**		**13,104.17**
Aumento		0.00		(12,497.05)		(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**105,267.25**		**(104,660.13)**		**607.12**
Disminución		(1,619.00)		1,011.88		(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**103,648.25**		**(103,648.25)**		**0.00**
Aumento		2,624.53		(164.73)		2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**106,272.78**		**(103,812.98)**		**2,459.80**
Aumento		0.00		(524.88)		(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**106,272.78**		**(104,337.86)**		**1,934.92**
Aumento		0.00		(524.88)		(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**106,272.78**		**(104,862.74)**		**1,410.04**
Aumento		**(2,624.53)**		1,214.49		(1,410.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**103,648.25**		**(103,648.25)**		**0.00**
Otros Bienes de uso diversos						
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**1,000.00**		**0.00**		**1,000.00**
Aumento		500.00		0.00		500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021		**1,500.00**		**0.00**		**1,500.00**
Aumento		2,500.00		0.00		2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**4,000.00**		**0.00**		**4,000.00**
Aumento		0.00		0.00		0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**4,000.00**		**0.00**		**4,000.00**
Totales						
Saldo al 31 de diciembre de 2015		**120,145.20**		**(59,343.83)**		**60,801.37**
Aumentos		7,738.91		(23,901.55)		(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**127,884.11**		**(83,245.38)**		**44,638.73**
Aumentos		2,121.58		(24,830.07)		(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**130,005.69**		**(108,075.45)**		**21,930.24**
Aumentos		2,649.63		(15,092.46)		(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**132,655.32**		**(123,167.91)**		**9,487.41**
Aumento		(126.01)		(2,700.70)		(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**133,529.31**		**(125,868.61)**		**7,660.70**
Aumento		5,673.28		(3,098.85)		2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**139,202.59**		**(128,967.46)**		**10,235.13**
Aumento		3,093.71		(3,364.15)		(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**US$**	**142,296.30**	**US$**	**(132,331.61)**	**US$**	**9,964.69**
Aumento		5,858.00		(3,279.14)		2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**US$**	**148,154.30**	**US$**	**(135,610.75)**	**US$**	**12,543.55**
Aumento		**922.37**		**(1,267.50)**		**(345.13)**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**US$**	**149,076.67**	**US$**	**(136,878.25)**	**US$**	**12,198.42**

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

		Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022
Retenciones por pagar	US$	10,113.01	US$	9,237.44
Impuestos retenidos		18,073.43		42,754.45
Cuentas por pagar por servicios		2,834.33		4,073.08
Provisiones por pagar		855,953.85		699,173.85
Total Cuentas por Pagar	**US$**	**886,974.62**	**US$**	**755,238.82**

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social asciende a US$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$209.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,269	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,270	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,269 de participación social que ascienden a US$ 1,253,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.
Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2023 y 2022, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US$ 1,078,592,893.92 y US$ 948,633,334.20 respectivamente.

   Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América ($2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011.

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011.

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de

América (US$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00.

f. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno</u>

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Titulo de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00.

g. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos</u>

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

h. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno</u>

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual

16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 34,490,325.20; al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de U$ 43,221,176.56.

i. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01</u>

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00.

j. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01</u>

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013,

asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno llegó a su vencimiento el día catorce de abril de dos mil veintidós.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00.

k. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01</u>

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 1,613,620.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 3,070,984.00.

l. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 189,309,416.93; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 208,633,031.61.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02.

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de

Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00.

n. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.</u>

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00.

o. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01</u>

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del

Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10:US$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11:US$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12:US$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13:US$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14:US$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15:US$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16:US$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17:US$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18:US$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19:US$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20:US$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21:US$5,000,000.00
29. Monto Negociado Tramo 22:US$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.

39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual
84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual

94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017
139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017

149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 97,411,320.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 107,207,989.35.

p. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno</u>

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1:US$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027
30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 16,937,665.00 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 19,323,411.00.

q. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos</u>

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de

América (US$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Tramo II

1. Monto a negociar: US$15,195,000.00 (Quince millones ciento noventa y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 10 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 11 de octubre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 125 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 9:7.75% - Del mes 10 al 125: 8.32%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.78 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US$15,195,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 11 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 37
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo III

1. Monto a negociar: US$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 16 de noviembre de 2023
3. Fecha de liquidación: 17 de noviembre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 124 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 8:7.75% - Del mes 9 al 124: 8.32%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.73 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Bloque 1 US$ 5,000,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de deuda tramo 3 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 17 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 36
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo IV

1. Monto a negociar: US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 18 de diciembre de 2023
3. Fecha de liquidación: 19 de diciembre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 123 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 7:7.75% - Del mes 8 al 123: 8.31%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.68 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Bloque 1 US$ 10,000,000.00

13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de deuda tramo 4 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 19 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 34
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo V

1. Monto a negociar: US$195,000.00 (Ciento noventa y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 18 de diciembre de 2023
3. Fecha de liquidación: 19 de diciembre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 123 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 7:7.75% - Del mes 8 al 123: 8.31%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.68 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Bloque 1 US$ 195,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de deuda tramo 5 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 19 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 34
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 39,216,336.00.

r. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos.</u>

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1:18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2:18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3:29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,253,309.03 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 4,154,560.65.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US$25,755,000.00

9. Monto Negociado Tramo 2: US$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 28,851,836.43; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 29,910,689.24.

u. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01</u>

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US$4,675,000.00

9. Monto Negociado Tramo 2: US$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 9,690,493.63; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 11,498,643.28.

v. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AMC 01</u>

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.

3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 4,371,329.66; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 5,336,324.15.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 2,250,000.00.

x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para

tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Víal.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es US$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 asciende a US$ 13,750,000.00.

y. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02</u>

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Víal.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dio la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es US$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 es de US$ 12,962,962.90.

z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres.

El saldo al 31 de diciembre de 2023 asciende a US$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 asciende a un monto de US$ 10,340,909.14.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Global Ventures, S.A. DE C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
9. Fecha de negociación Tramo 1: 8 de enero de 2021.
10. Monto Negociado Tramo 1: US$24,000,000.00
11. Plazo Tramo 1: Ciento Diecinueve meses.
12. Tasa de Interés Tramo 1: 8.50% anual
13. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual a partir del mes treinta y seis
14. Fecha de negociación Tramo 2:29 de marzo de 2021.
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 11 de diciembre de 2030.
16. Monto Negociado Tramo 2: US$10,000,000.00
17. Plazo Tramo 2: Doscientos Treinta y siete meses.
18. Tasa de Interés Tramo 2: 8.50% anual
19. Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes treinta y cuatro
20. Fecha de vencimiento Tramo 2: 30 de diciembre de 2030.

Tramo III

20. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
21. Fecha de colocación: 18 de octubre de 2022
22. Fecha de liquidación: 18 de octubre de 2022
23. Precio Base: 100.000000%
24. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
25. Plazo de la emisión: 180 meses
26. Tasa de interés: 11.00% anual
27. Tipo de Tasa: Fija
28. Base de cálculo: Año calendario
29. Duración del tramo: 6.49 años
30. Forma de negociación: A través del SEN
31. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 3, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
32. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
33. Calificación del Riesgo inicial: "AA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA + " Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
34. Fecha de Vencimiento: 18 de octubre de 2037
35. Forma de pago de intereses: Mensual
36. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15

37. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IV

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 19 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 19 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 4, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 19 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo V

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 20 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 20 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 5, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 20 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 21 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 21 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 21 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VII

1. Monto a negociar: US$340,000.00 (Trescientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VIII

1. Monto a negociar: US$1,300,000.00 (Un Millón Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IX

1. Monto a negociar: US$1,600,000.00 (Un Millón Seiscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 9, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo X

1. Monto a negociar: US$400,000.00 (Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 10, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XI

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 26 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 11, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 26 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XII

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 27 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 12, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 27 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XIII

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 28 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 13, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 28 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 51,640,000.00 Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 51,640,000.00.

bb. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
   Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.
11. Monto Negociado Tramo 1: US$43,572,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.
13. Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual
14. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual
    Tramo II
15. Fecha de negociación Tramo 2:30 de agosto de 2021.
16. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.
17. Monto Negociado Tramo 2: US$62,246,000.00
18. Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.
19. Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual
20. Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual
    Tramo III
21. Fecha de negociación Tramo 3:30 de agosto de 2021.

22. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.
23. Monto Negociado Tramo 3: US$3,000,000.00
24. Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.
25. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
26. Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.
    Tramo IV
28. Fecha de negociación Tramo 4:31 de agosto de 2021.
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
30. Monto Negociado Tramo 4: US$600,000.00
31. Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.
32. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
33. Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual
34. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
    Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5:15 de octubre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.
37. Monto Negociado Tramo 5: US$15,075,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual
41. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 119,256,299.99. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 121,754,926.34.

cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel.

Tramo I

1. Fecha de negociación Tramo 1: 15 de noviembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Bloque 1: US$20,000,000.00
4. Monto Negociado Bloque 2: US$51,440,000.00
5. Monto Negociado Bloque 3: US$ 250,000.00
6. Plazo Tramo 1: Ciento Noventa y Cinco meses.
7. Tasa de Interés Tramo 1: 7.59%anual
8. Forma de pago de Capital Tramo 1: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo II

1. Fecha de negociación Tramo 2:19 de noviembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 2: US$2,250,000.00
4. Plazo Tramo 2: Ciento Noventa y Cinco meses.
5. Tasa de Interés Tramo 2: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 2: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo III

1. Fecha de negociación Tramo 3:03 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 3: 03 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 3: US$1,000,000.00
4. Plazo Tramo 3: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 3: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 3: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo IV

1. Fecha de negociación Tramo 4: 07 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 4: 07 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 4: US$500,000.00
4. Plazo Tramo 4: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 4: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 4: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo V

1. Fecha de negociación Tramo 5:08 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 5: 8 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 5: US$1,250,000.00
4. Plazo Tramo 5: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 5: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 5: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Tramo VI

1. Fecha de negociación Tramo 6:22 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 6: 23 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 6: US$2,000,000.00
4. Plazo Tramo 6: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 6: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 6: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Tramo VII

1. Forma de negociación: A través del SEN
2. Monto por negociar: US$500,000.00
3. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor

4. Fecha de colocación: 03 de enero de 2022
5. Fecha de liquidación: 03 de enero de 2022
6. Plazo del Título: 193 meses
7. Fecha de vencimiento: 03 de febrero de 2038
8. Duración simple: 6.40 años
9. Precio base: 100.00%
10. Tasa de interés Fija: 7.59% Anual
11. Pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año, comprendidos durante el plazo del tramo.
12. Pago de Capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año, comprendido durante el plazo del tramo.
13. Base de cálculo: Año Calendario
14. Representación de Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
15. Respaldo: Únicamente por el patrimonio del Fondo
16. Clasificación de Riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AA+ Fitch Centroamérica, S.A. de C.V.: AA-.

Tramo VIII

1. Forma de negociación: A través del SEN
2. Monto por negociar: US$3,490,000.00
3. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
4. Fecha de colocación: 14 de enero de 2022
5. Fecha de liquidación: 14 de enero de 2022
6. Plazo del Título: 193 meses
7. Fecha de vencimiento: 14 de febrero de 2038
8. Duración simple: 6.40 años
9. Precio base: 100.00%
10. Tasa de interés Fija: 7.59% Anual
11. Pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año, comprendidos durante el plazo del tramo.
12. Pago de Capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año, comprendido durante el plazo del tramo.
13. Base de cálculo: Año Calendario
14. Representación de Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
15. Respaldo: Únicamente por el patrimonio del Fondo
16. Clasificación de Riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AA+ Fitch Centroamérica, S.A. de C.V.: AA-.

Tramo IX

1. Monto por negociar: US$6,000,000.00
2. Fecha de colocación: 26 de abril de 2023
3. Fecha de liquidación: 27 de abril de 2023
4. Plazo del Título: 192 meses
5. Tasa de interés: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Base de cálculo: Año calendario
8. Duración del Tramo: 8.04 años
9. Forma de negociación: A través del SEN, bajo modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US$3,000,000.00 Y Bloque 2: US$3,000,000.00
11. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 9 no podrán ser redimidos anticipadamente.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-"otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de Vencimiento: 27 de abril de 2039

15. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.
16. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Tramo X

1. Monto por negociar: US$200,000.00
2. Fecha de colocación: 14 de junio de 2023
3. Fecha de liquidación: 14 de junio de 2023
4. Precio base: 100.00%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 10 meses
7. Tasa de interés: 6.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.69 años
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
12. Horario de ingreso de ofertas: 9:00 a 10:00 AM
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 10 no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
15. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-"otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 14 de abril de 2024
17. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.
18. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Tramo XI

1. Monto por negociar: US$200,000.00
2. Fecha de colocación: 18 de julio de 2023
3. Fecha de liquidación: 18 de julio de 2023
4. Precio base: 100.00%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 9 meses
7. Tasa de interés: 6.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.59 años
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
12. Horario de ingreso de ofertas: 9:00 AM a 10:00 AM
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 11 no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
15. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-"otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 18 de abril de 2024.
17. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.

18. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Tramo XII

1. Monto por negociar: US$200,000.00
2. Fecha de colocación: 22 de agosto de 2023
3. Fecha de liquidación: 22 de agosto de 2023
4. Precio base: 100.00%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 8 meses
7. Tasa de interés: 6.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.50 años
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
12. Horario de ingreso de ofertas: 9:00 am a 10:00 am.
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 12 no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
15. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-"otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 22 de abril de 2024.
17. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.
18. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 81,688,329.52. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 77,797,933.93.

dd. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial 04", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$1,378,080,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).
Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.
Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora.
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.
Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores e cuenta.

TRAMO I

1. Fecha de negociación: 31 de marzo de 2022
2. Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 31 de marzo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 6.99% anual
5. Rendimiento bruto: 6.99% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$5,855,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN.
10. Forma de pago de interés: Mensual.
11. Forma de pago de capital: Mensual
12. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
13. Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2023.
14. Plazo del tramo: 12 meses.
15. Duración: 0.73 años
16. Precio base: 100.00%

TRAMO II

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$15,000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO III

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$ 200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$200.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO IV

1. Fecha de negociación: 20 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 20 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 20 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$ 500,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$500.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 20 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO V

1. Fecha de negociación: 23 de mayo de 2022
2. Fecha de liquidación: 24 de mayo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 24 de mayo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$ 15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$15.000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

14. Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 238 meses.
16. Duración: 7.34 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO VI

19. Fecha de colocación: 29 de agosto de 2022
20. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022
21. Precio Base: 100.000000%
22. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
23. Plazo de la emisión: 235 meses
24. Tasa de interés: 8,75% anual
25. Tipo de Tasa: Fija
26. Base de cálculo: Año calendario
27. Duración del tramo: 7.28 años
28. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
29. Bloques a negociar: Bloque 1: US$20,000,000.00 y Bloque 2: US$5,000.000.00
30. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
32. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
34. Forma de pago de intereses: Mensual
35. Forma de pago de capital: Mensual
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VII

1. Fecha de colocación: 30 de agosto de 2022
2. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 235 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.28 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US$250,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VIII

1. Fecha de colocación: 31 de octubre de 2022
2. Fecha de liquidación: 1 de noviembre de 2022
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 233 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.23 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US$5,000,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 1 de abril de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO IX

1. Fecha de colocación: 23 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 24 de marzo de 2023
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 228 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.14 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 9, no podrán ser redimidos anticipadamente.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
13. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de Vencimiento: 24 de marzo de 2042
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Mensual

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO X

1. Monto a negociar: US$3,000,000.00 (Tres millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 13 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 13 de octubre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%

5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 12 meses
7. Tasa de interés: 8,50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.54 años
11. Forma de negociación: A través del SEN- Bajo la modalidad de remate*
12. Bloques a negociar: Bloque 1: US$ 2,000.000.00 y Bloque 2: US$ 1,000,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 10, no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 13 de octubre de 2024
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores * en operaciones a remate únicamente puede pujarse por la totalidad del monto de cada bloque.

TRAMO XI

1. Monto a negociar: US$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 13 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 13 de octubre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 221 meses
7. Tasa de interés: 9,80% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.66 años
11. Forma de negociación: A través del SEN- Bajo la modalidad de remate*
12. Bloques a negociar: Bloque 1: US$ 5,000.000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 11, no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 13 de marzo de 2042
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores * en operaciones a remate únicamente puede pujarse por la totalidad del monto de cada bloque.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 117,948,717.12. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 63,407,583.73.

ee. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
11. Redención Anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 10,000,000.00.

ff. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización

Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 1
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825428
6. Monto del Tramo US$: $3,500,000.00
7. Monto de Negociación US$: 3,500,000.00
8. Fecha de Colocación: 17 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 18 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $95.44
2. Múltiplo de contratación US$ $95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 18 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 18 de septiembre de 2022

3. Última fecha de Pago: 18 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 18 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo II

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825626
6. Monto del Tramo US$: $2,200,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,200,000.00
8. Fecha de Colocación: 29 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 29 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $95.44
2. Múltiplo de contratación US$ $95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 29 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 29 de septiembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 29 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 29 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo III

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 3
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033826426
6. Monto del Tramo US$: $2,000,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,000,000.00
8. Fecha de Colocación: 22 de Septiembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 22 de Septiembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $96.76
2. Múltiplo de contratación US$ $96.76

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 22 de Septiembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 22 de Octubre de 2022
3. Última fecha de Pago: 22 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 22 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo IV
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Títularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Títularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 4
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033827028
6. Monto del Tramo US$: $1,100,000.00
7. Monto de Negociación US$: 1,100,000.00
8. Fecha de Colocación: 20 de Octubre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 20 de Octubre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AA
16. Clasificación 2: Global Venture AA+

17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $97.78
2. Múltiplo de contratación US$ $97.78

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 20 de Octubre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 20 de Noviembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 20 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 20 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo V
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 5
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033829024
6. Monto del Tramo US$: $2,400,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,400,000.00

8. Fecha de Colocación: 30 de Noviembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 30 de Noviembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.65
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: N/A N/A
16. Clasificación 2: Pacific Credit Rating AAA
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $98.63
2. Múltiplo de contratación US$ $98.63

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 30 de Noviembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 30 de Diciembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 30 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 30 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

5. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
6. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
7. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
8. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

5. Asiento registral No: EM-0016-2022
6. Fecha: 09 de junio de 2022
7. Asiento Material: CD-26/2022
8. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo VI
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Títularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Monto a negociar: US$500,000.00 (Quinientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
4. Fecha de colocación: 27 de enero de 2023
5. Fecha de liquidación: 27 de enero de 2023

6. Precio base: 100.00000%
7. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
8. Plazo de la emisión: 60 meses
9. Tasa de interés: 7.65% anual
10. Tipo de Tasa: Fija
11. Base de cálculo: Año Calendario
12. Duración del tramo: 2.38 años
13. Forma de negociación: A través del SEN
14. Redención Anticipada: Los Valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno.
16. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 27 de enero de 2028
18. Forma de pago de intereses: Mensual
19. Forma de pago de capital: Mensual
20. Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo VII
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Monto a negociar: US$800,000.00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
4. Fecha de colocación: 14 de marzo de 2023
5. Fecha de liquidación: 14 de marzo de 2023
6. Precio base: 100.00000%
7. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
8. Plazo de la emisión: 60 meses
9. Tasa de interés: 7.65% anual
10. Tipo de Tasa: Fija
11. Base de cálculo: Año Calendario
12. Duración del tramo: 2.38 años
13. Forma de negociación: A través del SEN
14. Redención Anticipada: Los Valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, no podrán ser redimidos anticipadamente.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno.
16. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 14 de marzo de 2028
18. Forma de pago de intereses: Mensual
19. Forma de pago de capital: Mensual
20. Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 10,185,893.75 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 10,817,870.66.

gg. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.</u>

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I
Información del Emisor

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

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US$: $3,316,000.00
8. Monto de Negociación US$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

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

Información sobre la inscripción en Bolsa

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

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022
3. Asiento Material: CD-28/2022
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66.

hh. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.</u>

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVAES01 por US$73,999,000.00
Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:1
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$42,666,000.00, US$21,333.00 y US$10,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2022
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo II de la Emisión VTHVAES01 por US$3,319,000.00
Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:2
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$3,319,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.56 años

10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo III de la Emisión VTHVAES01 por US$16,000,000.00
Fecha: 22 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:3
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$16,000,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo IV de la Emisión VTHVAES01 por US$730,000.00
Fecha: 22 de noviembre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:4
2. Forma de Negociación: A través del SEN
3. 3 Bloques por negociar: US$730,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.

15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo V de la Emisión VTHVAES01 por US$800,000.00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 6 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 6 de febrero de 2023
3. Precio Base: 93.79%
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 176 meses
6. Tasa de interés 8.00% anual
7. Tipo de Tasa: fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 8.47 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno.
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 6 de octubre de 2037.
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Al vencimiento
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI de la Emisión VTHVAES01 por US$300,000.00 (Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 10 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 10 de febrero de 2023
3. Precio Base: 93.79%
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 176 meses
6. Tasa de interés 8.00% anual
7. Tipo de Tasa: fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 8.47 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno.
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 10 de octubre de 2037.
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Al vencimiento

17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VII de la Emisión VTHVAES01 por US$200,000.00 (Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 24 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 24 de febrero de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 24 febrero de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de marzo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 176 meses.
16. Duración: 8.47 años
17. Precio base: 93.79%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo VIII de la Emisión VTHVAES01 por US$10,050,000.00 (Diez Millones cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 13 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 13 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 13 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$10,050,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.

15. Plazo del tramo: 175 meses.
16. Duración: 8.42 años
17. Precio base: 94.10%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo IX de la Emisión VTHVAES01 por US$1,000,000.00 (Un millón de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 23 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 23 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 24 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$1,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN bajo la modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US$1,000.000.00
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
13. Forma de pago de capital: Al vencimiento
14. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
15. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
16. Plazo del tramo: 175 meses.
17. Duración: 8.44 años
18. Precio base: 93.87%
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
20. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
21. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo X de la Emisión VTHVAES01 por US$10,400,000.00 (Diez Millones cuatrocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 29 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 30 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$10,400,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN bajo la modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US$1,000.000.00

11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
13. Forma de pago de capital: Al vencimiento
14. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
15. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
16. Plazo del tramo: 175 meses.
17. Duración: 8.45 años
18. Precio base: 93.74%
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
20. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
21. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XI de la Emisión VTHVAES01 por US$15,000,000.00 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 26 de abril de 2023
2. Fecha de liquidación: 27 de abril de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 27 de abril de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 174 meses.
16. Duración: 8.26 años
17. Precio base: 99.99%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XII de la Emisión VTHVAES01 por US$200,000.00 (Doscientos mil de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 2 de mayo de 2023

2. Fecha de liquidación: 2 de mayo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 2 de mayo de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija.
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 174 meses.
16. Duración: 8.27 años
17. Precio base: 99.88%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XIII de la Emisión VTHVAES01 por US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 2 de mayo de 2023
2. Fecha de liquidación: 2 de mayo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 2 de mayo de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija.
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$10,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 5,281 días.
16. Duración: 8.29 años
17. Precio base: 99.67%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 141,998,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 94,048,000.00.

ii. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.</u>

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVOPT CERO UNO por US$1,000,000.00
Fecha de negociación: 8 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 8 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 8 de marzo de 2023
Tasa de Interés a pagar: 7.00% anual.
Rendimiento bruto: 8.25% anual.
Tipo de tasa: Fija
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Monto a negociar: US$1,000.000.00
Forma de negociación: A través del SEN
Forma de pago de interés: Mensual
Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 25.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Fecha de vencimiento: 8 de marzo de 2027.
Plazo del tramo: 48 meses.
Duración: 2.75 años
Precio base: 96.65%
Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: A+, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
Redención Anticipada del Tramo 1
El tramo 1 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.

Tramo II
Monto a negociar: US$1,000,000.00 (Un millón de Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2023
Fecha de liquidación: 14 de septiembre de 2023
Precio Base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
Plazo de la emisión: 60 meses
Tasa de Interés: 9.00% anual
Tipo de tasa: Fija
Base de calculo: Año calendario
Duración del tramo: 3.83 años
Forma de negociación: A través del SEN – bajo modalidad de remate*
Bloque a negociar: Bloque 1: US$1,000.000.00
Redención anticipada: El tramo 2 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.
Garantía de la emisión: Únicamente respaldado por el patrimonio del fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.
Calificación de riesgo inicial: "A+", Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por la clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 14 de septiembre de 2028
Forma de pago de los intereses: Mensual
Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes 52
Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta
*En operaciones de remate solamente pueden pujarse por el monto total de cada bloque en mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo III
Monto a negociar: US$1,200,000.00 (Un millón doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de negociación: 19 de diciembre de 2023
Fecha de liquidación: 14 de diciembre de 2023
Precio Base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
Plazo de la emisión: 48 meses
Tasa de Interés: 9.50% anual
Tipo de tasa: Fija
Base de calculo: Año calendario
Duración del tramo: 2.45 años
Forma de negociación: A través del SEN – bajo modalidad de remate*
Bloque a negociar: Bloque 1: US$1,200.000.00
Redención anticipada: El tramo 3 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.
Garantía de la emisión: Únicamente respaldado por el patrimonio del fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.
Calificación de riesgo inicial: "A+", Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por la clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 19 de diciembre de 2027
Forma de pago de los intereses: Mensual
Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes 16
Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta
*En operaciones de remate solamente pueden pujarse por el monto total de cada bloque en mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Al 30 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,200,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$0.00.

jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US$1,850,000.00
Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023
Tasa de Interés a pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am
Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.
Plazo del tramo: 5 años
Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.
Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Títularizadora, 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 hubiere 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 legitima mediante certificación emitida por Cedeval.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

kk. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.</u>

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I
Monto a negociar: US$2,100,000.00 (Dos millones cien mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de colocación: 3 de abril de 2023
Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023
Precio Base: US$1,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
Numero de valores a colocar: 2,100
Plazo de la emisión: 35 años
Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
Base de calculo: Año calendario
Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendiente de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Pago de Dividendos: En función de la política de pago de dividendos del Fondo de Titularización.
Pago de Capital: Al vencimiento

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo II
Monto a negociar: US$1,650,000.00 (Un millón seiscientos cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de colocación: 4 de abril de 2023
Fecha de liquidación: 4 de abril de 2023
Precio Base: US$1,000.00
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
Numero de valores a colocar: 1,650
Plazo de la emisión: 35 años
Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
Base de calculo: Año calendario
Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendiente de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Pago de Dividendos: En función de la política de pago de dividendos del Fondo de Titularización.
Pago de Capital: Al vencimiento
Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,750,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01", por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años
9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de calculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".
Solícite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.
Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

mm. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.</u>

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:
Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHVMONT1
Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable
Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López
Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020
Características de la emisión
Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1
Monto: US$60,000.000.00
Cantidad de valores: 6,000.000
Sobretasa Mínima: N/A
Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación
Tasa de referencia: N/A
Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta
Forma de circulación: Transferencia electrónica contable
Forma de pago de los intereses: Por anotación
Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable
Plazos Autorizados (meses)
máximo: 1188

Garantía Especifica: 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 con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, a ser distribuidos a prórrata 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.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

nn. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.</u>

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

19. Monto a negociar: US$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
20. Fecha de colocación: 22 de diciembre de 2023
21. Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2023
22. Precio base: 1,000.00
23. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
24. Número de valores a colocar: 5,000.00
25. Plazo de la emisión: 27 años
26. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
27. Base de calculo: Año calendario
28. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
29. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
30. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente 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 de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres 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 Títularizadora 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 podrá 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.

31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
32. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
34. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
35. Pago de Capital: Al vencimiento
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 5,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

2. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.

3. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

4. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

5. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

6. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

7. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

8. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) <u>Consejo de Gerentes Vigente</u>

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

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

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324 la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) <u>Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023</u>

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2023, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2024.

b) <u>Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022</u>

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2022, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 10 de enero de 2023.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo

de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:
   i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
   ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. 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.
4. 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 sensitividad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 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

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 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 de la compañía, al 31 de diciembre de 2022, 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 de 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.

Cuestiones clave de la auditoría
Las cuestiones claves de la auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoria 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 financiara 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 incorreción material cuando exista. Las incorreciones 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.

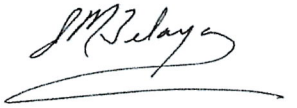
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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 auditoria 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, 10 de enero de 2023

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Balance General al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021
Activo				
Activo corriente	**US$**	**5,288,932.52**	**US$**	**4,893,947.02**
Efectivo y sus equivalentes		300.00		300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)		4,349,823.61		3,579,766.09
Inversiones financieras (nota 7)		222,000.00		143,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)		528,143.03		1,008,383.57
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)		91,282.29		70,900.29
Rendimientos por cobrar		658.29		0.00
Impuestos		96,725.30		91,597.07
Activo no corriente		12,543.55		9,964.69
Muebles (nota 8)		12,543.55		9,964.69
Activos intangibles (nota 9)		0.00		0.00
Total, activo	**US$**	**5,301,476.07**	**US$**	**4,903,911.71**
Pasivo				
Pasivo corriente		**1,662,674.68**		**1,615,832.22**
Cuentas por pagar (nota 10)		755,238.82		702,549.75
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5)		0.00		121,000.00
Impuestos por pagar (nota 6)		907,435.86		792,282.47
Patrimonio				
Capital		**1,254,000.00**		**1,200,000.00**
Capital social (nota 12)		1,254,000.00		1,200,000.00
Reservas de capital		**250,800.00**		**240,000.00**
Reservas de capital		250,800.00		240,000.00
Resultados		**2,134,001.39**		**1,848,079.49**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		0.00		0.00
Resultados del presente periodo		2,134,001.39		1,848,079.49
Total, pasivo y patrimonio	**US$**	**5,301,476.07**	**US$**	**4,903,911.71**
Contingencias de compromisos y control propias				
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US$	948,633,334.20	US$	786,027,566.64
Garantías otorgadas		0.00		0.00
Otras contingencias y de compromisos		948,633,334.20		786,027,566.64
Total	**US$**	**948,633,334.20**	**US$**	**786,027,566.64**
Contingencias de compromisos y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US$	948,633,334.20	US$	786,027,566.64
Responsabilidad por garantías otorgadas		0.00		0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		948,633,334.20		786,027,566.64
Total	**US$**	**948,633,334.20**	**US$**	**786,027,566.64**

Las notas que aparecer de la página 9 a la 69 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

CONTADOR
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
INSCRIPCION No. 569
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2022		2021
Ingresos				
Ingresos por explotación				
Ingresos por titularización de activos	US$	5,650,646.98	US$	5,101,848.46
Ingresos diversos		0.00		0.00
		5,650,646.98		5,101,848.46
Egresos				
Costos de explotación		2,659,330.49		2,545,578.40
Gastos de operación por titularización de activos		700,157.54		900,040.55
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora		1,955,893.81		1,642,173.70
Gastos por depreciación, amortización y deterioro		3,279.14		3,364.15
Resultado de operación		2,991,316.49		2,556,270.06
Ingresos financieros		71,111.00		84,119.87
Ingresos por inversiones financieras		35,719.75		2,411.18
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar		35,391.25		81,704.69
Otros ingresos financieros		0.00		4.00
Utilidad de operación antes de impuestos		3,062,427.49		2,640,389.93
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta (nota 6)		907,435.86		792,282.47
Utilidad ordinaria después de impuesto		**2,154,991.63**		**1,848,107.46**
Gastos financieros		10,190.24		27.97
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		0.00		0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar		274.87		27.97
Otros gastos financieros		9,915.37		0.00
Perdida en venta de activos		0.00		0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos		2,144,801.39		1,848,079.49
Ingresos extraordinarios		0.00		0.00
Gastos extraordinarios		0.00		0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	**US$**	**2,144,801.39**	**US$**	**1,848,079.49**

Utilidades retenidas al principio del año	US$ 2,088,079.49	US$ 1,519,082.51
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	2,395,601.39	2,088,079.49
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	3,062,427.49	2,640,389.93
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	2,144,801.39	1,848,079.49
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	2,144,801.39	1,848,079.49
No. de acciones comunes en circulación	6,270	6,000
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	342.07	308.01

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 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

CONTADOR
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
INSCRIPCION No. 589
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	**US$ 1,177,200.00**	**US$ 235,440.00**	**US$ 5,410.09**	**US$ 1,364,420.49**	**US$ 2,782,470.58**
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	**US$ 1,177,200.00**	**US$ 235,440.00**	**US$ 4,830.58**	**US$ 1,453,244.94**	**US$ 2,870,715.52**
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	**US$ 1,200,000.00**	**US$ 240,000.00**	**US$ 275.52**	**US$ 1,278,806.99**	**US$ 2,719,082.51**
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	**1,200,000.00**	**240,000.00**	**0.00**	**1,848,079.49**	**3,288,079.49**
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)	0.00
Aumento de Capital Social	54,000.00	0.00	0.00	0.00	54,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00	(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal	0.00	10,800.00	0.00	0.00	10,800.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,134,001.39	2,134,001.39
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	**1,254,000.00**	**250,800.00**	**0.00**	**2.134,001.39**	**3,638,801.39**

En fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US$54,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de $1,254,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecer de la página 9 a la 69 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

CONTADOR
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
INSCRIPCION No. 569
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSÉ MARIO ZELAYA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2022		2021
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada de operaciones de inversión propia	US$	5,452,984.75	US$	0.00
Entrada por servicios		5,490,100.74		5,054,171.00
Entrada por intereses y dividendos		70,452.71		103,479.87
Otras entradas relativas a operación		683,681.31		0.00
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia		5,518,000.00		0.00
Pagos por costos de servicios		700,157.54		790,028.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		1,322,138.05		931,674.25
Pago de proveedores		12,172.40		5,682.70
Pago de impuestos y contribuciones		936,940.32		601,079.02
Otros pagos relativos a operación		538,551.19		529,602.30
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación		*2,669,260.01*		*2,299,583.85*
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras		0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos		21,735.00		19,360.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos		0.00		0.00
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipos		5,858.00		3,315.74
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión		*15,877.00*		*16,044.26*
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada de aportes de accionistas		54,000.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo		0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto		0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos		0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones		1,848,079.49		1,279,082.51
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento		121,000.00		0.00
(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		*(1,915,079.49)*		*(1,279,082.51)*
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		*770,057.52*		*1,036,545.60*
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		3,580,066,09		2,543,520.49
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US$	***4,350,123.61***	US$	***3,580,066.09***

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

		2022		2021
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultados del ejercicio utilidad	US$	2,144,801.39	US$	1,848,079.49
Más:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del		0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período		3,279.14		3,364.15
Provisiones diversas del periodo		0.00		0.00
Otros		907,435.86		792,282.47
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo				
Cuentas y documentos por cobrar		428,517.88		31,832.17
Cuentas y documentos por pagar		61,636.44		205,725.38
Gastos pagados por anticipado		0.00		0.00
Otros activos		(84,128.23)		(37,656.19)
Impuesto y contribuciones por pagar		(792,282.47)		(544,043.62)
Proveedores		0.00		0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	**US$**	**2,669,260.01**	**US$**	**2,299,583.85**

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

CONTADOR
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
INSCRIPCION No. 569
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)
(Compañía salvadoreña– nota - 1)
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficio del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19)

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 Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

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.

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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.

e. Propiedad, Planta y Equipo
   La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.

f. Depreciación
   La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:

   - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
   - Vehículos 4 años

   La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.

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 realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
   Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.

j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda, se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

l. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, 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.

n. 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 período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:
La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:
Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos
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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la sociedad presenta un saldo por US$ 91,282.29 y US$ 70,900.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US$0.00 y al 31 de diciembre de 2021 presenta un monto de US$2,411.18, que corresponde a dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2022	Transacciones al 31 de diciembre de 2021
Inversiones efectuadas	3,818,000.00	-
Ingresos obtenidos por rendimientos	11,219.26	-

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de US$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior
De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de us$0.00 y al 31 de diciembre de 2021 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US$121,000.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US$1 equivalentes a US$121,000.00.

Las cuales han generado dividendos preferentes por US$19,360.00 correspondiente a los años 2018 y 2019 y US$21,375.00 correspondiente a los años 2020 y 2021.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2022 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2022	3,052,237.25	915,671.18	0.00	915,671.18
Menos				
Reserva Legal	10,800.00	(3,240.00)	0.00	(3,240.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2020-2021	19,360.00	(5,808.00)	0.00	(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,375.00	(712.50)	0.00	(712.50)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	1,078.82	323.65	0.00	323.65
ISR no deducible dividendos acciones preferentes	968.00	290.40	0.00	290.40
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	41.03	12.31	0.00	12.31
Gastos no deducibles	2,996.10	898.83	0.00	898.83
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,024,786.20			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	907,435.86			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**907,435.86**	**0.00**	**907,435.86**

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 907,435.86 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2021	2,640,361.96	792,108.59	0.00	792,108.59
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	0.00	0.00		0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,411.18	(723.35)	0.00	(723.35)
Más				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	1,164.73	349.42	0.00	349.42
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos no deducibles	1,826.07	547.82	0.00	547.82
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,640,941.58			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	792,282.47			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		**792,282.47**	**0.00**	**792,282.47**

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2021 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 792,282.47 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

		Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021
Bancos e intermediarios locales				
Depósitos en cuentas corrientes	US$	4,265,311.17	US$	884,746.75
Depósitos en cuentas ahorro		79,294.13		2,689,810.91
Depósitos a Plazo		0.00		0.00
Bancos y financieras del exterior				
Depósitos en cuentas corrientes		5,218.31		5,208.43
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	**US$**	**4,349,823.61**	**US$**	**3,579,766.09**

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

		Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021
Fondos de titularización		466,143.03		427,101.30
Otras cuentas por cobrar	US$	62,000.00	US$	581,282.27
Otros		0.00		0.00
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	**US$**	**528,143.03**	**US$**	**1,008,383.57**

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2022 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US$222,000.00 y al 31 de diciembre de 2021, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US$ 143,000.00, las cuales se detallan a continuación:

a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US$ 22,000.00, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; así como inversión en 2,000 Eurosv2023 Letes a precio unitario de US$100.00 haciendo una inversión total de US$200,000.00 a un plazo de 14 días adquiridas por medio de la Bolsa de Valores en fecha 27 de diciembre de 2022. Haciendo un total de la inversión al 31 de diciembre de 2022 de **US$222,000.00.**

b) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US$ 22,000.00, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US$1 equivalentes a $121,000.00; las cuales suman un monto de **US$143,000.00** al 31 de diciembre de 2021.

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**1,321.24**	**(1,294.79)**	**26.45**
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**1,321.24**	**(1,321.24)**	**0.00**
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**2,261.40**	**(1,446.60)**	**814.80**
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**2,261.40**	**(1,634.63)**	**626.77**
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**2,261.40**	**(1,822.67)**	**438.73**
Aumento	0.00	(188.04)	**(188.04)**
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**2,261.40**	**(2,010.71)**	**250.69**
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**3,449.06**	**(2,414..90)**	**1,034.16**
Aumento	0.00	(425.52)	(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**3,449.06**	**(2,840.42)**	**608.64**
Equipo de Cómputo			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**15,175.71**	**(7,952.05)**	**7,223.66**
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**21,295.62**	**(10,895.46)**	**10,400.16**

		Valor Original		Depreciación Acumulada		Valor Pendiente Depreciar
Aumento		1,181.42		(3,570.31)		**(2,388.89)**
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**22,477.04**		**(14,465.77)**		**8,011.27**
Aumento		2,649.63		(2,407.38)		242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**25,126.67**		**(16,873.15)**		**8,253.52**
Aumento		1,492.99		(3,524.54)		(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**26,619.66**		**(20,397.69)**		**6,221.97**
Aumento		2,548.75		(2,746.08)		(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**29,168.41**		**(23,143.77)**		**6,024.64**
Aumento		1,906.05		(2,435.08)		(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**31,074.46**		**(25,578.85)**		**5,495.61**
Aumento		3,358.00		(2,328.74)		1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**34,432.46**		**(27,907.59)**		**6,524.87**
Vehículos						
Saldo al 31 de diciembre de 2015		**103,648.25**		**(50,096.99)**		**53,551.26**
Aumento		1,619.00		(20,931.69)		(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**105,267.25**		**(71,028.68)**		**34,238.57**
Aumento		0.00		(21,134.40)		(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**105,267.25**		**(92,163.08)**		**13,104.17**
Aumento		0.00		(12,497.05)		(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**105,267.25**		**(104,660.13)**		**607.12**
Disminución		(1,619.00)		1,011.88		(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**103,648.25**		**(103,648.25)**		**0.00**
Aumento		2,624.53		(164.73)		2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**106,272.78**		**(103,812.98)**		**2,459.80**
Aumento		0.00		(524.88)		(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**106,272.78**		**(104,337.86)**		**1,934.92**
Aumento		0.00		(524.88)		(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**106,272.78**		**(104,862.74)**		**1,410.04**
Otros Bienes de uso diversos						
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**1,000.00**		**0.00**		**1,000.00**
Aumento		500.00		0.00		500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021		**1,500.00**		**0.00**		**1,500.00**
Aumento		2,500.00		0.00		2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**4,000.00**		**0.00**		**4,000.00**
Totales						
Saldo al 31 de diciembre de 2015		**120,145.20**		**(59,343.83)**		**60,801.37**
Aumentos		7,738.91		(23,901.55)		(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**127,884.11**		**(83,245.38)**		**44,638.73**
Aumentos		2,121.58		(24,830.07)		(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**130,005.69**		**(108,075.45)**		**21,930.24**
Aumentos		2,649.63		(15,092.46)		(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		**132,655.32**		**(123,167.91)**		**9,487.41**
Aumento		(126.01)		(2,700.70)		(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		**133,529.31**		**(125,868.61)**		**7,660.70**
Aumento		5,673.28		(3,098.85)		2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**139,202.59**		**(128,967.46)**		**10,235.13**
Aumento		3,093.71		(3,364.15)		(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**US$**	**142,296.30**	**US$**	**(132,331.61)**	**US$**	**9,964.69**
Aumento		5,858.00		(3,279.14)		2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**US$**	**148,154.30**	**US$**	**(135,610.75)**	**US$**	**12,543.55**

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

		Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021
Retenciones por pagar	US$	9,237.44	US$	6,714.56
Impuestos retenidos		42,754.45		16,918.94
Cuentas por pagar servicios		4,073.08		12,172.40
Provisiones por pagar		699,173.85		666,743.85
Total Cuentas por Pagar	**US$**	**755,238.82**	**US$**	**702,549.75**

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social asciende a US$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$209.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,269	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,270	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,269 de participación social que ascienden a US$ 1,253,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a US$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,000	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,999 de participación social que ascienden a US$ 1,199,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2022 y 2021, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US$ 948,633,334.20 y US$ 786,027,566.64 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América ($2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad de US$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo registrado es de US$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 0.00.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Titulo de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US$ 0.00.

g. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos</u>

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

h. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno</u>

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 43,221,176.56; al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de U$ 45,114,540.93.

i. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01</u>

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US$ 0.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Promerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 2,796,817.00.

k. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01</u>

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 3,070,984.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 4,416,149.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 208,633,031.61.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 216,298,228.00.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 0.00.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 0.00.

o. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01</u>

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10:US$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11:US$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12:US$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13:US$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14:US$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15:US$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16:US$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17:US$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18:US$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19:US$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20:US$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21:US$5,000,000.00

29. Monto Negociado Tramo 22:US$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual

84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017

139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 107,207,989.35; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 119,242,977.76.

p. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno</u>

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1:US$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027

30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$ 19,323,411.00 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US$ 21,557,947.00.

q. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos</u>

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US$39,216,336.00 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 39,216,336.00.

r. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos.</u>

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1:18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2:18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3:29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 4,154,560.65 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US$ 4,983,002.38.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US$25,755,000.00

9. Monto Negociado Tramo 2: US$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 29,910,689.24; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 30,300,000.00.

u. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01</u>

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US$4,675,000.00

9. Monto Negociado Tramo 2: US$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 11,498,643.28; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 13,159,885.29.

v. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AMC 01</u>

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.

3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 5,336,324.15; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 6,230,818.09.

w. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01</u>

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 2,250,000.00.

x. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01</u>

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es US$ 13,750,000.00 y al 31 de diciembre de 2021 asciende a US$ 16,250,003.52.

y. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02</u>

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es US$ 12,962,962.90 y al 31 de diciembre de 2021 es de US$ 15,555,554.20.

z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 asciende a US$ 10,340,909.14 y al 31 de diciembre de 2021 asciende a un monto de US$ 11,931,818.85.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".

4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Global Ventures, S.A. DE C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
9. Fecha de negociación Tramo 1: 8 de enero de 2021.
10. Monto Negociado Tramo 1: US$24,000,000.00
11. Plazo Tramo 1: Ciento Diecinueve meses.
12. Tasa de Interés Tramo 1: 8.50% anual
13. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual a partir del mes treinta y seis
14. Fecha de negociación Tramo 2:29 de marzo de 2021.
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 11 de diciembre de 2030.
16. Monto Negociado Tramo 2: US$10,000,000.00
17. Plazo Tramo 2: Doscientos Treinta y siete meses.
18. Tasa de Interés Tramo 2: 8.50% anual
19. Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes treinta y cuatro
20. Fecha de vencimiento Tramo 2: 30 de diciembre de 2030.

Tramo III

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 18 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 18 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 3, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 18 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IV

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 19 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 19 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00

6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 4, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 19 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo V

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 20 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 20 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 5, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 20 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 21 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 21 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses

7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 21 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VII

1. Monto a negociar: US$340,000.00 (Trescientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VIII

1. Monto a negociar: US$1,300,000.00 (Un Millón Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00

6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IX

1. Monto a negociar: US$1,600,000.00 (Un Millón Seiscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 9, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo X

1. Monto a negociar: US$400,000.00 (Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00

6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 10, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XI

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 26 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 11, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 26 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XII

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 27 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses

7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 12, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 27 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XIII

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 28 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 13, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 28 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 51,640,000.00 Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 34,000,000.00.

bb. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05</u>

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador

   <u>Tramo I</u>
9. Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.
11. Monto Negociado Tramo 1: US$43,572,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.
13. Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual
14. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual

    <u>Tramo II</u>
15. Fecha de negociación Tramo 2:30 de agosto de 2021.
16. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.
17. Monto Negociado Tramo 2: US$62,246,000.00
18. Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.
19. Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual
20. Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual

    <u>Tramo III</u>
21. Fecha de negociación Tramo 3:30 de agosto de 2021.
22. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.
23. Monto Negociado Tramo 3: US$3,000,000.00
24. Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.

25. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
26. Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.
    Tramo IV
28. Fecha de negociación Tramo 4:31 de agosto de 2021.
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
30. Monto Negociado Tramo 4: US$600,000.00
31. Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.
32. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
33. Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual
34. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
    Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5:15 de octubre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.
37. Monto Negociado Tramo 5: US$15,075,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual
41. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 121,754,926.34. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 124,033,488.62.

cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.

7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel
   Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 15 de noviembre de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de febrero de 2038.
11. Monto Negociado Bloque 1: US$20,000,000.00
12. Monto Negociado Bloque 2: US$51,440,000.00
13. Monto Negociado Bloque 3: US$ 250,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Noventa y Cinco meses.
15. Tasa de Interés Tramo 1: 7.59%anual
16. Forma de pago de Capital Tramo 1: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
    Tramo II
17. Fecha de negociación Tramo 2:19 de noviembre de 2021.
18. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de febrero de 2038.
19. Monto Negociado Tramo 2: US$2,250,000.00
20. Plazo Tramo 2: Ciento Noventa y Cinco meses.
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.59% anual
22. Forma de pago de Capital Tramo 2: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
    Tramo III
23. Fecha de negociación Tramo 3:03 de diciembre de 2021.
24. Fecha de vencimiento Tramo 3: 03 de febrero de 2038.
25. Monto Negociado Tramo 3: US$1,000,000.00
26. Plazo Tramo 3: Ciento Noventa y cuatro meses.
27. Tasa de Interés Tramo 3: 7.59% anual
28. Forma de pago de Capital Tramo 3: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
    Tramo IV
29. Fecha de negociación Tramo 4: 07 de diciembre de 2021.
30. Fecha de vencimiento Tramo 4: 07 de febrero de 2038.
31. Monto Negociado Tramo 4: US$500,000.00
32. Plazo Tramo 4: Ciento Noventa y cuatro meses.
33. Tasa de Interés Tramo 4: 7.59% anual
34. Forma de pago de Capital Tramo 4: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
    Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5:08 de diciembre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 8 de febrero de 2038.
37. Monto Negociado Tramo 5: US$1,250,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ciento Noventa y cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.59% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
    Tramo VI
41. Fecha de negociación Tramo 6:22 de diciembre de 2021.
42. Fecha de vencimiento Tramo 6: 23 de febrero de 2038.
43. Monto Negociado Tramo 6: US$2,000,000.00
44. Plazo Tramo 6: Ciento Noventa y cuatro meses.
45. Tasa de Interés Tramo 6: 7.59% anual
46. Forma de pago de Capital Tramo 6: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 77,797,933.93. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 78,690,000.00.

dd. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04</u>

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores fovial 04", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$1,378,080,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).
Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.
Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora.
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.
Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores e cuenta.

TRAMO I

1. Fecha de negociación: 31 de marzo de 2022
2. Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 31 de marzo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 6.99% anual
5. Rendimiento bruto: 6.99% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$5,855,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN.
10. Forma de pago de interés: Mensual.
11. Forma de pago de capital: Mensual
12. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
13. Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2023.
14. Plazo del tramo: 12 meses.
15. Duración: 0.73 años
16. Precio base: 100.00%

TRAMO II

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$15,000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO III

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$ 200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$200.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO IV

1. Fecha de negociación: 20 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 20 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 20 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$ 500,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$500.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual

13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 20 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO V

1. Fecha de negociación: 23 de mayo de 2022
2. Fecha de liquidación: 24 de mayo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 24 de mayo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US$ 15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US$15.000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 238 meses.
16. Duración: 7.34 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO VI

19. Fecha de colocación: 29 de agosto de 2022
20. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022
21. Precio Base: 100.000000%
22. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
23. Plazo de la emisión: 235 meses
24. Tasa de interés: 8,75% anual
25. Tipo de Tasa: Fija
26. Base de cálculo: Año calendario
27. Duración del tramo: 7.28 años
28. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
29. Bloques a negociar: Bloque 1: US$20,000,000.00 y Bloque 2: US$5,000.000.00
30. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
32. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
34. Forma de pago de intereses: Mensual
35. Forma de pago de capital: Mensual
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VII

1. Fecha de colocación: 30 de agosto de 2022
2. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022

3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 235 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.28 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US$250,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VIII

1. Fecha de colocación: 31 de octubre de 2022
2. Fecha de liquidación: 1 de noviembre de 2022
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 233 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.23 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US$5,000,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 1 de abril de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 63,407,583.73. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

ee. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.</u>

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
11. Redención Anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

ff. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01</u>

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 1
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825428
6. Monto del Tramo US$: $3,500,000.00
7. Monto de Negociación US$: 3,500,000.00
8. Fecha de Colocación: 17 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 18 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $95.44
2. Múltiplo de contratación US$ $95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -

4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 18 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 18 de septiembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 18 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 18 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 2

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825626
6. Monto del Tramo US$: $2,200,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,200,000.00
8. Fecha de Colocación: 29 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 29 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $95.44
2. Múltiplo de contratación US$ $95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -

2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 29 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 29 de septiembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 29 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 29 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 3
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Títularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Títularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 3
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033826426
6. Monto del Tramo US$: $2,000,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,000,000.00
8. Fecha de Colocación: 22 de Septiembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 22 de Septiembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación
1. Mínimo de contratación US$: $96.76
2. Múltiplo de contratación US$ $96.76

Detalles del Cupón
1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón
1. Devenga desde: 22 de Septiembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 22 de Octubre de 2022
3. Última fecha de Pago: 22 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 22 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa
1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador
1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 4
Información del Emisor
1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor
1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 4
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033827028
6. Monto del Tramo US$: $1,100,000.00
7. Monto de Negociación US$: 1,100,000.00
8. Fecha de Colocación: 20 de Octubre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 20 de Octubre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -

11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AA
16. Clasificación 2: Global Venture AA+
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $97.78
2. Múltiplo de contratación US$ $97.78

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 20 de Octubre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 20 de Noviembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 20 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 20 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 5
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador

2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 5
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033829024
6. Monto del Tramo US$: $2,400,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,400,000.00
8. Fecha de Colocación: 30 de Noviembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 30 de Noviembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.65
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: N/A N/A
16. Clasificación 2: Pacific Credit Rating AAA
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $98.63
2. Múltiplo de contratación US$ $98.63

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 30 de Noviembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 30 de Diciembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 30 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 30 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

5. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
6. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
7. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
8. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

5. Asiento registral No: EM-0016-2022
6. Fecha: 09 de junio de 2022
7. Asiento Material: CD-26/2022
8. Fecha: 31 de mayo de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 10,817,870.66 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

gg. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.</u>

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1
Información del Emisor

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

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US$: $3,316,000.00
8. Monto de Negociación US$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

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

Información sobre la inscripción en Bolsa

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

Información sobre la inscripción ente regulador

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

4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

hh. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.</u>

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVAES01 por US$73,999,000.00
Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:1
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$42,666,000.00, US$21,333.00 y US$10,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2022
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo II de la Emisión VTHVAES01 por US$3,319,000.00
Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:2
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$3,319,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor

5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo III de la Emisión VTHVAES01 por US$16,000,000.00
Fecha: 22 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:3
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$16,000,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo IV de la Emisión VTHVAES01 por US$730,000.00
Fecha: 22 de noviembre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:4
2. Forma de Negociación: A través del SEN
3. 3 Bloques por negociar: US$730,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%

11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 94,048,000.00 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

2. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.

3. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

4. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

5. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

6. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

7. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las clausulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las clausulas y designación de Ejecutor Especial.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las clausulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

8. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las clausulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) <u>Consejo de Gerentes Vigente</u>

Con fecha 17 de enero de 2022 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Presidente
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Ávila	Gerente Administrativo

Nombre del administrador	Cargo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
José Adolfo Galdámez Lara	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324 la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2022, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 10 de enero de 2023.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Según acta No. 176 de Consejo de Gerentes, celebrada el 07 de enero de 2022, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2021, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2022.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:
   i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
   ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. 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.
4. 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 sensitividad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 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

CONTADOR
MELVIN BAL... CRUZ OCHOA
INSCRIPCION No. 569
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR

ENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

AUDITORES-ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCIÓN No. 2503 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 6

ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS 2024 -2063

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Total	**Aug-24**	**Dec-24**	**Dec-25**	**Dec-26**	**Dec-27**	**Dec-28**	**Dec-29**	**Dec-30**	**Dec-31**	**Dec-32**	**Dec-33**
Apartamentos											
Ingreso por Venta	-	-	-	33,867,812	-	-	-	-	-	-	-
Costo de Venta	-	-	-	33,483,752	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Comercial											
Ingreso por Arrendamiento	-	-	1,657,425	2,907,597	3,023,901	3,144,857	3,270,651	3,401,477	3,537,536	3,679,038	3,826,199
Gastos por Arrendamiento	-	-	153,050	267,351	270,024	272,724	275,451	278,206	280,988	283,798	286,636
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**1,504,375**	**3,024,306**	**2,753,877**	**2,872,133**	**2,995,200**	**3,123,271**	**3,256,548**	**3,395,240**	**3,539,564**
Gastos del FTI	-	-	52,349	139,050	161,487	169,564	178,834	189,411	201,424	211,828	212,621
Gastos de Financieros	-	-	1,161,774	1,735,993	911,629	768,035	603,244	415,193	201,641	14,944	-
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos	**-**	**-**	**1,214,123**	**1,875,043**	**1,073,116**	**937,599**	**782,078**	**604,604**	**403,064**	**226,772**	**212,621**
Utilidad Antes de Impuestos	**-**	**-**	**290,252**	**1,149,263**	**1,680,761**	**1,934,533**	**2,213,122**	**2,518,667**	**2,853,484**	**3,168,468**	**3,326,943**
Utilidad	**-**	**-**	**290,252**	**1,149,263**	**1,680,761**	**1,934,533**	**2,213,122**	**2,518,667**	**2,853,484**	**3,168,468**	**3,326,943**

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total	**Dec-34**	**Dec-35**	**Dec-36**	**Dec-37**	**Dec-38**	**Dec-39**	**Dec-40**	**Dec-41**	**Dec-42**	**Dec-43**
Apartamentos										
Ingreso por Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Comercial										
Ingreso por Arrendamiento	3,979,247	4,138,417	4,303,954	4,476,112	4,655,157	4,841,363	5,035,017	5,236,418	5,445,875	5,663,710
Gastos por Arrendamiento	289,502	292,397	295,321	298,274	301,257	304,270	307,313	310,386	313,489	316,624
Utilidad Bruta	**3,689,745**	**3,846,020**	**4,008,633**	**4,177,838**	**4,353,899**	**4,537,093**	**4,727,705**	**4,926,033**	**5,132,385**	**5,347,085**
Gastos del FTI	212,622	212,622	212,623	212,624	212,625	212,626	212,627	212,628	212,628	212,629
Gastos de Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos	**212,622**	**212,622**	**212,623**	**212,624**	**212,625**	**212,626**	**212,627**	**212,628**	**212,628**	**212,629**
Utilidad Antes de Impuestos	**3,477,124**	**3,633,398**	**3,796,010**	**3,965,214**	**4,141,275**	**4,324,467**	**4,515,078**	**4,713,405**	**4,919,757**	**5,134,456**
Utilidad	**3,477,124**	**3,633,398**	**3,796,010**	**3,965,214**	**4,141,275**	**4,324,467**	**4,515,078**	**4,713,405**	**4,919,757**	**5,134,456**

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN
Anuales expresados en US$

Año	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
Total	**Dec-44**	**Dec-45**	**Dec-46**	**Dec-47**	**Dec-48**	**Dec-49**	**Dec-50**	**Dec-51**	**Dec-52**	**Dec-53**
Apartamentos										
Ingreso por Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Comercial										
Ingreso por Arrendamiento	5,890,258	6,125,869	6,370,903	6,625,739	6,890,769	7,166,400	7,453,056	7,751,178	8,061,225	8,383,674
Gastos por Arrendamiento	319,791	322,989	326,218	329,481	332,775	336,103	339,464	342,859	346,287	349,750
Utilidad Bruta	**5,570,468**	**5,802,880**	**6,044,685**	**6,296,259**	**6,557,994**	**6,830,297**	**7,113,592**	**7,408,319**	**7,714,938**	**8,033,924**
Gastos del FTI	212,630	212,631	212,632	212,633	212,633	212,634	212,635	212,636	212,636	212,636
Gastos de Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos	**212,630**	**212,631**	**212,632**	**212,633**	**212,633**	**212,634**	**212,635**	**212,636**	**212,636**	**212,636**
Utilidad Antes de Impuestos	**5,357,838**	**5,590,249**	**5,832,053**	**6,083,626**	**6,345,360**	**6,617,662**	**6,900,956**	**7,195,683**	**7,502,302**	**7,821,288**
Utilidad	**5,357,838**	**5,590,249**	**5,832,053**	**6,083,626**	**6,345,360**	**6,617,662**	**6,900,956**	**7,195,683**	**7,502,302**	**7,821,288**

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN
Anuales expresados en US$

Año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
Total	**Dec-54**	**Dec-55**	**Dec-56**	**Dec-57**	**Dec-58**	**Dec-59**	**Dec-60**	**Dec-61**	**Dec-62**	**Dec-63**
Apartamentos										
Ingreso por Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo de Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plaza Comercial										
Ingreso por Arrendamiento	8,719,021	9,067,782	9,430,493	9,807,713	10,200,022	10,608,022	11,032,343	11,473,637	11,932,582	12,409,886
Gastos por Arrendamiento	353,248	356,780	360,348	363,952	367,591	371,267	374,980	378,729	382,517	386,342
Utilidad Bruta	**8,365,773**	**8,711,002**	**9,070,145**	**9,443,761**	**9,832,430**	**10,236,755**	**10,657,364**	**11,094,908**	**11,550,066**	**12,023,544**
Gastos del FTI	212,636	212,636	212,636	212,636	212,636	212,636	212,636	212,636	212,636	212,636
Gastos de Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**	**212,636**
Utilidad Antes de Impuestos	**8,153,137**	**8,498,366**	**8,857,509**	**9,231,125**	**9,619,794**	**10,024,119**	**10,444,728**	**10,882,272**	**11,337,430**	**11,810,908**
Utilidad	**8,153,137**	**8,498,366**	**8,857,509**	**9,231,125**	**9,619,794**	**10,024,119**	**10,444,728**	**10,882,272**	**11,337,430**	**11,810,908**

BALANCE GENERAL PROYECTADO 2024 - 2063

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Total	**Aug-24**	**Dec-24**	**Dec-25**	**Dec-26**	**Dec-27**	**Dec-28**	**Dec-29**	**Dec-30**	**Dec-31**	**Dec-32**	**Dec-33**
Activos	**26,039,449**	**39,957,180**	**61,923,388**	**27,078,525**	**27,118,094**	**27,213,058**	**27,308,023**	**27,402,987**	**27,497,951**	**27,560,521**	**27,655,675**
Efectivo y Equivalentes	2,533,151	175,000	175,000	87,500	87,500	87,500	87,500	87,500	87,500	55,105	55,295
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	4,223,515	6,136,051	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversion en Inmuebles para la Venta	8,973,349	14,789,938	28,621,312	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	14,312,162	20,547,939	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238
CAPEX					39,568	134,533	229,497	324,461	419,426	514,390	609,354
Pasivos	**12,762,449**	**26,680,180**	**48,646,388**	**13,801,525**	**13,801,525**	**13,801,525**	**13,801,525**	**13,801,525**	**13,801,525**	**13,769,131**	**13,769,321**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	3,458,438	17,289,812	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	12,541,662	18,777,439	24,709,486	12,141,224	10,460,463	8,525,929	6,312,807	3,794,140	940,656	-	-
Anticipos de Clientes	-	4,223,515	6,136,051	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía de Alquileres	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Excedentes del Periodo	-	-	42,111	128,944	149,019	171,069	195,267	221,796	250,856	270,114	282,339
Excedentes de Ejercicios Anteriores	-	-	248,141	1,310,570	2,971,257	4,883,740	7,072,664	9,564,803	12,389,226	13,278,230	13,266,194
Patrimonio	**13,277,000**	**13,277,000**	**13,277,000**	**13,277,000**	**13,316,568**	**13,411,533**	**13,506,497**	**13,601,461**	**13,696,426**	**13,791,390**	**13,886,354**
Valores de Titularización	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000.00	13,277,000
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	-	-	-	-	39,568	134,533	229,497	324,461	419,426	514,390	609,354
Pasivo + Patrimonio	**26,039,449**	**39,957,180**	**61,923,388**	**27,078,525**	**27,118,094**	**27,213,058**	**27,308,023**	**27,402,987**	**27,497,951**	**27,560,521**	**27,655,675**
Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total	**Dec-34**	**Dec-35**	**Dec-36**	**Dec-37**	**Dec-38**	**Dec-39**	**Dec-40**	**Dec-41**	**Dec-42**	**Dec-43**
Activos	**27,750,830**	**27,845,985**	**27,941,139**	**28,036,294**	**28,131,449**	**28,226,603**	**28,321,758**	**28,416,912**	**28,512,067**	**28,607,222**
Efectivo y Equivalentes	55,486	55,676	55,866	56,057	56,247	56,437	56,628	56,818	57,008	57,199
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversion en Inmuebles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238
CAPEX	704,319	799,283	894,247	989,212	1,084,176	1,179,140	1,274,105	1,369,069	1,464,033	1,558,998
Pasivos	**13,769,511**	**13,769,702**	**13,769,892**	**13,770,082**	**13,770,273**	**13,770,463**	**13,770,653**	**13,770,843**	**13,771,034**	**13,771,224**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía de Alquileres	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Excedentes del Periodo	295,061	308,299	322,074	336,407	351,320	366,838	382,984	399,784	417,263	435,449
Excedentes de Ejercicios Anteriores	13,253,663	13,240,615	13,227,031	13,212,888	13,198,165	13,182,838	13,166,882	13,150,273	13,132,984	13,114,988
Patrimonio	**13,981,319**	**14,076,283**	**14,171,247**	**14,266,212**	**14,361,176**	**14,456,140**	**14,551,105**	**14,646,069**	**14,741,033**	**14,835,998**
Valores de Titularización	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	704,319	799,283	894,247	989,212	1,084,176	1,179,140	1,274,105	1,369,069	1,464,033	1,558,998
Pasivo + Patrimonio	**27,750,830**	**27,845,985**	**27,941,139**	**28,036,294**	**28,131,449**	**28,226,603**	**28,321,758**	**28,416,912**	**28,512,067**	**28,607,222**
Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Total	**Dec-44**	**Dec-45**	**Dec-46**	**Dec-47**	**Dec-48**	**Dec-49**	**Dec-50**	**Dec-51**	**Dec-52**	**Dec-53**	**Dec-54**
Activos	**28,702,376**	**28,797,531**	**28,892,686**	**28,987,840**	**29,082,995**	**29,178,150**	**29,273,304**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**
Efectivo y Equivalentes	57,389	57,579	57,770	57,960	58,150	58,340	58,531	58,610	58,610	58,610	58,610
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversion en Inmuebles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238
CAPEX	1,653,962	1,748,926	1,843,891	1,938,855	2,033,819	2,128,784	2,223,748	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403
Pasivos	**13,771,414**	**13,771,605**	**13,771,795**	**13,771,985**	**13,772,176**	**13,772,366**	**13,772,556**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía de Alquileres	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Excedentes del Periodo	454,370	474,057	494,539	515,848	538,017	561,082	585,078	610,042	636,013	663,032	691,140
Excedentes de Ejercicios Anteriores	13,096,257	13,076,761	13,056,469	13,035,350	13,013,371	12,990,496	12,966,691	12,941,806	12,915,835	12,888,817	12,860,709
Patrimonio	**14,930,962**	**15,025,926**	**15,120,891**	**15,215,855**	**15,310,819**	**15,405,784**	**15,500,748**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**
Valores de Titularización	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	1,653,962	1,748,926	1,843,891	1,938,855	2,033,819	2,128,784	2,223,748	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403
Pasivo + Patrimonio	**28,702,376**	**28,797,531**	**28,892,686**	**28,987,840**	**29,082,995**	**29,178,150**	**29,273,304**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**
Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
Total	**Dec-54**	**Dec-55**	**Dec-56**	**Dec-57**	**Dec-58**	**Dec-59**	**Dec-60**	**Dec-61**	**Dec-62**	**Dec-63**
Activos	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**
Efectivo y Equivalentes	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversion en Inmuebles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238	26,770,238
CAPEX	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403
Pasivos	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**	**13,772,636**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía de Alquileres	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787	220,787
Excedentes del Periodo	691,140	720,381	750,801	782,446	815,366	849,613	885,238	922,297	960,849	1,000,952
Excedentes de Ejercicios Anteriores	12,860,709	12,831,467	12,801,048	12,769,402	12,736,482	12,702,236	12,666,610	12,629,551	12,590,999	12,550,896
Patrimonio	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**	**15,532,403**
Valores de Titularización	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000	13,277,000
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403	2,255,403
Pasivo + Patrimonio	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**	**29,305,038**
Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO 2024 - 2063

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flujo de Efectivo											
Flujo de Efectivo de Actividades de Operación	**(220,787)**	**-**	**1,452,026**	**2,885,256**	**2,552,822**	**2,607,604**	**2,721,402**	**2,838,896**	**2,960,160**	**3,088,448**	**3,231,979**
Utilidad Bruta	-	-	1,504,375	3,024,306	2,753,877	2,872,133	2,995,200	3,123,271	3,256,548	3,395,240	3,539,564
Gastos del Fondo de Titularización	-	-	(52,349)	(139,050)	(161,487)	(169,564)	(178,834)	(189,411)	(201,424)	(211,828)	(212,621)
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	4,223,515	1,912,535	(6,136,051)	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	(220,787)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	(4,223,515)	(1,912,535)	6,136,051	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	-	-	-	-	(39,568)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión	**(23,285,511)**	**(12,052,366)**	**(20,053,673)**	**28,621,312**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Inversion en Inmuebles para la Venta	(8,973,349)	(5,816,589)	(13,831,373)	28,621,312	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	(14,312,162)	(6,235,777)	(6,222,299)	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**26,039,449**	**9,694,216**	**18,601,646**	**(31,594,068)**	**(2,552,822)**	**(2,607,604)**	**(2,721,402)**	**(2,838,896)**	**(2,960,160)**	**(3,120,843)**	**(3,231,788)**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	3,458,438	13,831,373	(17,289,812)	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	12,541,662	6,235,777	5,932,048	(12,568,263)	(1,680,761)	(1,934,533)	(2,213,122)	(2,518,667)	(2,853,484)	(940,656)	-
Depósitos en Garantía	220,787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero	-	-	(1,161,774)	(1,735,993)	(911,629)	(768,035)	(603,244)	(415,193)	(201,641)	(14,944)	-
Valores de Titularización	13,277,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	-	-	-	-	39,568	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,260,207)	(3,326,753)
Flujo de Efectivo del Periodo	**2,533,151**	**(2,358,151)**	**-**	**(87,500)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(32,395)**	**190**
Efectivo Inicial	-	2,533,151	175,000	175,000	87,500	87,500	87,500	87,500	87,500	87,500	55,105
Efectivo Final	**2,533,151**	**175,000**	**175,000**	**87,500**	**87,500**	**87,500**	**87,500**	**87,500**	**87,500**	**55,105**	**55,295**

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Flujo de Efectivo										
Flujo de Efectivo de Actividades de Operación	**3,382,159**	**3,538,433**	**3,701,045**	**3,870,249**	**4,046,310**	**4,229,503**	**4,420,114**	**4,618,441**	**4,824,793**	**5,039,492**
Utilidad Bruta	3,689,745	3,846,020	4,008,633	4,177,838	4,353,899	4,537,093	4,727,705	4,926,033	5,132,385	5,347,085
Gastos del Fondo de Titularización	(212,622)	(212,622)	(212,623)	(212,624)	(212,625)	(212,626)	(212,627)	(212,628)	(212,628)	(212,629)
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Inversion en Inmuebles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**(3,381,969)**	**(3,538,243)**	**(3,700,855)**	**(3,870,059)**	**(4,046,120)**	**(4,229,313)**	**(4,419,924)**	**(4,618,250)**	**(4,824,602)**	**(5,039,302)**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores de Titularización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964
Dividendos	(3,476,933)	(3,633,207)	(3,795,819)	(3,965,023)	(4,141,084)	(4,324,277)	(4,514,888)	(4,713,215)	(4,919,567)	(5,134,266)
Flujo de Efectivo del Periodo	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**
Efectivo Inicial	55,295	55,486	55,676	55,866	56,057	56,247	56,437	56,628	56,818	57,008
Efectivo Final	**55,486**	**55,676**	**55,866**	**56,057**	**56,247**	**56,437**	**56,628**	**56,818**	**57,008**	**57,199**

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
Flujo de Efectivo										
Flujo de Efectivo de Actividades de Operación	**5,262,873**	**5,495,285**	**5,737,089**	**5,988,662**	**6,250,396**	**6,522,698**	**6,805,992**	**7,164,028**	**7,502,302**	**7,821,288**
Utilidad Bruta	5,570,468	5,802,880	6,044,685	6,296,259	6,557,994	6,830,297	7,113,592	7,408,319	7,714,938	8,033,924
Gastos del Fondo de Titularización	(212,630)	(212,631)	(212,632)	(212,633)	(212,633)	(212,634)	(212,635)	(212,636)	(212,636)	(212,636)
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(94,964)	(31,655)	-	-
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Inversion en Inmuebles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**(5,262,683)**	**(5,495,095)**	**(5,736,899)**	**(5,988,472)**	**(6,250,206)**	**(6,522,508)**	**(6,805,802)**	**(7,163,949)**	**(7,502,302)**	**(7,821,288)**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores de Titularización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	94,964	31,655	-	-
Dividendos	(5,357,647)	(5,590,059)	(5,831,863)	(6,083,436)	(6,345,170)	(6,617,472)	(6,900,766)	(7,195,604)	(7,502,302)	(7,821,288)
Flujo de Efectivo del Periodo	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**190**	**79**	**-**	**-**
Efectivo Inicial	57,199	57,389	57,579	57,770	57,960	58,150	58,340	58,531	58,610	58,610
Efectivo Final	**57,389**	**57,579**	**57,770**	**57,960**	**58,150**	**58,340**	**58,531**	**58,610**	**58,610**	**58,610**

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Anuales expresados en US$

Año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
Flujo de Efectivo										
Flujo de Efectivo de Actividades de Operación	**8,153,137**	**8,498,366**	**8,857,509**	**9,231,125**	**9,619,794**	**10,024,119**	**10,444,728**	**10,882,272**	**11,337,430**	**11,810,908**
Utilidad Bruta	8,365,773	8,711,002	9,070,145	9,443,761	9,832,430	10,236,755	10,657,364	11,094,908	11,550,066	12,023,544
Gastos del Fondo de Titularización	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)	(212,636)
Otros Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Depositos en Garantía de Alquileres)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caja Restringida (Anticipos Clientes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Inversion en Inmuebles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en Inmuebles para el Arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**(8,153,137)**	**(8,498,366)**	**(8,857,509)**	**(9,231,125)**	**(9,619,794)**	**(10,024,119)**	**(10,444,728)**	**(10,882,272)**	**(11,337,430)**	**(11,810,908)**
Préstamo Bancario (Apartamentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario (Plaza Comercial)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores de Titularización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio Restringido/Ganancia por revaluación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	(8,153,137)	(8,498,366)	(8,857,509)	(9,231,125)	(9,619,794)	(10,024,119)	(10,444,728)	(10,882,272)	(11,337,430)	(11,810,908)
Flujo de Efectivo del Periodo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Efectivo Inicial	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610	58,610
Efectivo Final	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**	**58,610**

ANEXO 7

HENCORP
Titularizadora

Yo, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,** en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** hago de su conocimiento que al veintinueve de enero de dos mil veinticuatro existe en nuestra nómina de socios, un socio con más del 10% de participación social en **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** los cuales detallo a continuación:

Accionista	**Participación**
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%

Antiguo Cuscatlán, 29 de enero de 2024

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DUI: 03181522-6

DOY FE: *Que la firma que aparece al calce del anterior documento es* ***AUTENTICA*** *por haber sido reconocida mi presencia por el Señor* ***ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,*** *quien es de treinta y ocho años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, en fe de lo cual firmo y sello en Antiguo Cuscatlán el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.*

JUAN FERNANDO ALFARO DIAZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

(503) 2212-8700

Info@hencorpvalores.com.sv

ANEXO 8

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO

Comité No. 115/2024	
Informe con EEFF Auditados al 31 de diciembre de 2023	**Fecha de comité: 21 de mayo de 2024**
Periodicidad de actualización: Semestral	Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador

Equipo de Análisis		
Emerson Rodríguez erodriguez@ratingspcr.com	Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com	(503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES	
Fecha de información	dic-23
Fecha de comité	21/05/2024
Valores de Titularización- Títulos de Participación	
Monto de la Emisión hasta US$20,000,000.00	Nivel 3
Perspectiva	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 3: Acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta,por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, se decidió **asignar** la clasificación de **"Nivel 3"** a los Valores de Titularización-Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo EPIC Cero Uno**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera al 31 de diciembre de 2023. La clasificación se fundamenta en la capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos provenientes de la venta de apartamentos y arrendamiento de locales comerciales, los cuales son suficientes para generar retornos a los inversionistas. Además, se considera la adecuada estructura legal, experiencia del comisionista, supervisor y constructor de la obra. Finalmente, se toman en cuenta las políticas y convenios que mitigan el riesgo asociado a la construcción y obligaciones del fondo.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **La Emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble:** Fondode Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Epic Cero Uno (FTIHVCE01), se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado "COMPLEJO EPIC" o el "Proyecto" y productode ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
- **Estabilidad del flujo caja permitirá apropiados niveles de cobertura y rentabilidad del Fondo de Titularización:** De acuerdo con el análisis de las proyecciones financieras para el FTIHVCE01, el flujo de caja del proyecto dependerá de la venta de los 71 apartamentos de EPIC TOWER y un edificio de 2 niveles, con 63 espacios comerciales, donde, 42 son destinados a locales comerciales y 21 para restaurantes, denominado EPIC Plaza. Inicialmente, se sostiene que el período de construcción de la Plaza Comercial será desde el mes septiembre de 2024 hasta finales de marzo del 2025. Mientras que, la Torre de Apartamentos, aún se encuentra en trámite de permisos, se espera que inicie su construcción a finales del mes de marzo de 2025 y finalizando en el mes de septiembre de 2026.
- **Políticas y convenios mitigan parcialmente los riesgos asociados a la construcción y obligaciones del Fondo:** Durante el proceso de construcción y mientras los activos titularizados integren el Fondo de Titularización,los riesgos asociados al proyecto ante cualquier tipo de siniestro estarán mitigados con la contratación de una póliza de seguro contra todo tipo de riesgo.
- **Experiencia del Comisionista y Supervisor de la Obra:** INJASIM es una empresa salvadoreña con más de 30 años de experiencia enfocada en la compraventa, permuta, leasing y arrendamiento de bienes inmuebles, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la constitución de fideicomisos. Sus oficinas administrativas están ubicadasen Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador. Por su parte, el fondo contratara a Arquiconsa, S.A. de C.V. como supervisor de la obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de este tipo de funciones, y el cual no tienen ninguna vinculación con el constructor ni con el representante de tenedores.
- **Experiencia y trayectoria del constructor designado para la ejecución del Proyecto:** Las labores de construcción del proyecto inmobiliario Complejo EPIC estará a cargo de INVERSIONES OMNI, S.A. de C.V. la cual será encargada del desarrollo de la Primera Fase del Proyecto de Construcción (en adelante el "Constructor")quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura.

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- Excedentes de flujos de caja los cuales permitan un mayor pago de dividendos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Atrasos en la etapa de construcción que conlleven a un incremento en los costos del proyecto.
- Desviaciones significativas en las proyecciones que afecten a la rentabilidad.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de las "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Perfil de la Titularizadora**: Reseña y Gobierno Corporativo, Estados Financieros Auditados de la Sociedad Titularizadora al 31 de diciembre 2019 – 2023.
- **Perfil e información financiera del Originador**: Reseña, Gobierno Corporativo, Estados Financieros Auditados al31 de diciembre 2018-2023 del Originador, INJASIM, S.A. de C.V.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Modelo Financiero de la Emisión.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVCE01, Contrato de Compraventa FTIHVCE01, Contrato de Administración FTIHVCE01, Prospecto de Emisión FTIHVCE01, Contrato de Construcción, Fianza Solidaria.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** Al período de análisis, no se han encontrado limitaciones.
- **Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como el cumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización. Asimismo, un incremento en los costos de construcción y acabados que provoquen desviaciones sustanciales en las proyecciones de la emisión, podrían llevar a una revisión de la clasificación.

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global será moderado, donde se espera alcanzar un 2.4% para 2024, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Entre los factores que pueden seguir causando la desaceleración se encuentra la prolongación del conflicto en Oriente Medio, lo que podría interrumpir el suministro global de petróleo y provocar un aumento en los precios de la energía y los alimentos, causando un alza en la inflación en todas las regiones; entre otros riesgos existentes, están las tensiones geopolíticas y comerciales y la posibilidad de que China no presente el crecimiento esperado. A lo anterior, se le suma una demanda externa más débil, condiciones financieras más ajustadas y desastres naturales relacionados con el cambio climático.

Adicionalmente, se estima que el nivel general de inflación a escala mundial descienda a 5.8% en 2024. En ese sentido, la inflación aún no ha regresado a los objetivos de los bancos centrales en muchas economías, esto aunado con la proyección de que la mayoría de los precios de los productos básicos permanezcan por encima de los niveles prepandemia, propiciando que los hogares, las empresas y principales importadores de materia prima continuarán soportando precios elevados. Por otro lado, los choques de oferta de alimentos en las economías emergentes están siendo afectados por las condiciones del fenómeno de El Niño, lo que conlleva precios de alimentos elevados y aumento en el deterioro de seguridad alimentaria.

Con respecto a las condiciones climáticas, el fenómeno de El Niño es uno de los riesgos más altos para las economías y se proyecta que este continúe durante 2024, aumentando la probabilidad de un incremento en las temperaturas globales y de patrones climáticos disruptivos que podrían dañar la producción agrícola. Además, las tormentas e inundaciones frecuentes podrían dañar la infraestructura crítica, incluyendo transporte y suministro de energía, llevando así a consecuencias para la actividad económica más amplias, como pérdidas significativas que pueden causar escasez de bienes y servicios.

En 2023, la región de América Latina y el Caribe experimentó una significativa desaceleración económica, con un crecimiento de solo el 2.2%. Esta desaceleración se produjo en el contexto de una elevada inflación, condiciones monetarias restrictivas, debilidad del comercio mundial y fenómenos meteorológicos adversos. Para las perspectivas de la región se estima que tendrá un crecimiento del 2.3% para 2024. Los efectos persistentes de la restricción monetaria previa continuarán influyendo en el crecimiento a corto plazo. Por su parte, a medida que la inflación disminuya se prevé que los bancos centrales disminuyan las tasas de interés, permitiendo así el aumento de la inversión, siendo positivo para la región.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1%. Este aumento es mayor a los dos últimos periodos, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Seguido de cerca por Panamá, a pesar de que ha sido afectado por el cambio climático, proyecta un crecimiento del 4.6%, anticipando una mayor recaudación de ingresos fiscales. Por su parte, Costa Rica prevé un crecimiento de 3.9% impulsado por una mayor inversión extranjera directa, Guatemala, por su parte, proyecta un 3.5%, gracias al dinamismo que presentan sus actividades económicas ante una mayor demanda de créditos que se refleja en mayores proyectos en el país. El crecimiento de México se atenuará hasta el 2.6%, como consecuencia de la caída de la inflación y la disminución de la demanda externa. Asimismo, se proyecta que Perú se recupere de la contracción de 2023, con un crecimiento del 2.5% en 2024, respaldado por el aumento de la producción minera. Por último, se estima un crecimiento en Honduras por 3.2%, El Salvador por 2.3%, Bolivia por 1.5% y Ecuador por 0.7%.

Durante 2023, Estados Unidos presentó estabilidad económica, superando las proyecciones que se tenía en cuanto a su crecimiento. El escenario de un crecimiento mayor a lo esperado por parte de Estados Unidos puede impactar en las perspectivas de las regiones con economías emergentes, presentando impactos negativos como, por ejemplo, la apreciación del dólar afectando las exportaciones de otras regiones y potencialmente elevaría las tasas de interés. Por otro lado, puede impactar de manera positiva en la inflación, provocando un decremento en esta y además puede haber condiciones financieras más flexibles, resultado de mejoras en la oferta laboral o productividad. Para las economías orientadas a la exportación con vínculos comerciales directos con Estados Unidos, como Asia Oriental y el Pacífico, América Latina y el Caribe se verían beneficiados ante estas condiciones. Asimismo, las exportaciones de commodities de las economías en desarrollo hacia Estados Unidos se verían beneficiadas ya que habría una demanda global más fuerte. En ese escenario, podría haber una mejora en la demanda de las economías ya que existirían condiciones financieras más favorables, incluido un mayor apetito por el riesgo de inversiones globales, lo que podría aliviar la presión financiera y costos de endeudamiento en las regiones de economías emergentes y economías en desarrollo.

Entorno económico

Al cierre de diciembre de 2023, según las cifras del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), el crecimiento real de la economía salvadoreña medida a través del Producto Interno Bruto (PIB) ascendió a 3.5%, superando la proyección que se tenía para ese mismo año (2.6%). La estimación del BCR sobre el PIB nominal fue de US$34,015.62 millones (+US$2,026.7 millones respecto a 2022). Por su parte, se observó una buena dinámica de crecimiento en la mayoría de las actividades económicas que componen el PIB; entre las que destacan Construcción (17.9%), Electricidad (14.6%), Servicios profesionales y técnicos (11.1%); Servicios de esparcimiento (10.2%); Servicios financieros (7.5%); Servicios de administración y apoyo (4.5%); Comunicaciones (4.1%); y Servicios del Gobierno con un 3.9%.

Por su parte, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a diciembre de 2023 se ubicó en 1.23%, marcando una tendencia a la baja desde su máximo alcanzado en junio de 2022 (7.76%). La reducción está alineada con los esfuerzos de los Bancos Centrales por controlar la inflación por medio del aumento de la tasa de interés de referencia. En contraste, los sectores que aún mantienen altos niveles de inflación son Restaurantes y Hoteles con 5.89%, Alimentos y Bebidas no alcohólicas 3.6%, Salud 3.0% y Bebidas alcohólicas 2.6%. Por otra parte, algunos sectores muestran un decrecimiento en los niveles de precios como Transporte -3.7%, Muebles y artículos para el hogar -2.3%, Recreación y cultura -2.1% y Comunicaciones -1.5%.

En cuanto al Sistema financiero, éste registró un crecimiento moderado en un contexto de desaceleración de la economía, donde la cartera neta reportó un aumento de 4.6%, alcanzando los US$17,877 millones (diciembre 2022: US$17,087 millones) por debajo del crecimiento promedio ponderado de los últimos 5 años (2018-2022: 6.07%). El sistema de bancos comerciales representa el 88.0% del total de la cartera neta, seguido de un 9.2% de los Bancos Cooperativos y un restante 2.8% corresponde a Sociedades de Ahorro y Crédito. En cuanto a depósitos, estos alcanzaron los US$18,687 millones (diciembre 2022: US$17,510 millones) con una tasa de crecimiento interanual de 6.72% y con una participación de los bancos comerciales de 92.4%. Por su parte, el spread financiero se ubicó en 2.77%, mayor en 0.65 p.p., respecto a junio de 2022 (2.12%). Este comportamiento responde al aumento de la tasa de interés activa para préstamos hasta un año plazo que se situó en 8.2% (dic. 2022: 7.03%), mientras que la tasa de interés pasiva para depósitos de 180 días se fijó en 5.43%, evidenciando un aumento desde diciembre de 2022 (4.91%).

Respecto a la situación fiscal, los niveles de endeudamiento se mantienen altos a pesar de una reducción en el déficit fiscal. El Sector Público No Financiero (SPNF) a diciembre de 2023 registró un déficit fiscal de US$787.7 millones, menor al registrado en 2022 de US$860 millones. El déficit fiscal representaría el 2.3% del Producto Interno Bruto estimado al cierre de 2023. En cuanto a la deuda pública, al cierre de 2023, según cifras del Banco Central de Reserva (BCR), registró un saldo de US$20,098 millones, mientras que a diciembre 2022 ascendía a US$25,350 millones; sin embargo, la cifra reportada en 2023 no incluye la deuda previsional, debido a la extinción del Fideicomiso de Obligaciones Previsionales (FOP) por la reforma del sistema de pensiones. Al realizar el análisis comparando el déficit fiscal sin pensiones de diciembre de 2022 (US$541.9 millones) respecto a 2023, se evidencia un aumento de US$246 millones, explicado por el incremento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron una expansión de +9.3% (US$780.7 millones). Por su parte, los ingresos corrientes presentaron un incremento por +6.8% (US$533.3 millones) debido a la variación positiva de los ingresos tributarios (US$293.4 millones), ingresos no tributarios (US$108.5 millones), transferencias de Financieras Públicas (US$112.1 millones) y Contribuciones a la seguridad social (US$31.4 millones).

En términos de comercio internacional, se registró una reducción del Déficit de la balanza comercial, como resultado de la disminución en las importaciones en el periodo de análisis. En ese sentido, la Balanza Comercial reportó un déficit de US$9,150 millones, menor en 8.4% (US$843 millones) al reportado en 2022 (US$9,993 millones). Al cierre de 2023, El Salvador realizó un total de exportaciones FOB por US$6,498 millones, las cuales registraron una disminución de 8.7% (US$617 millones) debido a decrecimiento en la Industria de manufactura de maquila (-US$420 millones) e Industrias manufactureras (-US$198 millones). Respecto a las importaciones, estas alcanzaron un monto de US$15,648 millones, correspondiente a un decrecimiento interanual de 8.5% (US$1,460 millones), principalmente por la reducción de US$1,184 millones en industrias manufactureras y de maquilas en US$266 millones.

Las expectativas de crecimiento económico se ajustan a la baja, dadas las condiciones económicas globales. Para el año 2024 el Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.3%, por debajo del crecimiento de 2023 (2.6%); sin embargo, la proyección del BCR se encuentra en un rango de entre 3.0% y 3.5%, donde la actividad productiva sería impulsada principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo estaría promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, la cual se espera favorezca a las exportaciones. Adicionalmente, el flujo de remesas ha tenido una desaceleración respecto a años anteriores, lo que también contribuye a la ralentización del crecimiento del PIB.

En cuanto a aspectos sociales, de acuerdo con el Informe Sobre las Tendencias del Empleo en El Salvador publicado por el Sistema de Información del Mercado Laboral (SIMEL), a diciembre de 2023 se contabilizaron 1,000,976 cotizantes en planilla, equivalente a un crecimiento interanual de 3.4% (+32,731 nuevos cotizantes), sobrepasando por primera vez el millón de cotizantes. Por otra parte, se muestra un leve retroceso en cuanto a la percepción de la corrupción respecto a 2022, donde el Índice de Percepción de la Corrupción lo ubica en el ranking 126 de 180 países con un puntaje de 31/100 (2022: 33/100); siendo 0 el nivel de mayor corrupción y 100 el de menor corrupción. Adicionalmente es de destacar la

reducción en la tasa de homicidios en el país, que desde 2015 ha pasado de 103 homicidios por cada 100 mil habitantes a 2023 con 2.4.

Análisis del Sector inmobiliario

A diciembre del 2023, la generación nacional de energía en el país percibió un aumento del 15.75% en comparación con el año anterior, impulsado principalmente por el incremento en la producción de energía térmica, que registró un aumento del 107.04%. A su vez, energías como la eólica y geotérmica, también mostraron un aumento, pero en menor medida de 23.8% y 0.72% respectivamente. Sin embargo, la principal fuente de energía en el país es la hidroeléctrica, la cual presentó una disminución del -30.92%, este declive se atribuye principalmente al fenómeno climático del niño, que afectó negativamente las condiciones meteorológicas en el territorio salvadoreño, resultando en la reducción de lluvias y aumento de temperatura.

Al analizar los precios de la energía a diciembre del 2023, el mercado mayorista presentó un valor de US$109.77/MWh aumentando un 12.48% respecto a 2022 que fue de US$97.28/MWh, los cuales se vieron afectados y con tendencias al alza debido al aumento de la demanda de energía y al aumento en los precios del petróleo. Es importante destacar que el sector eléctrico del país es bastante diversificado obteniendo energía de fuentes como la hidroeléctrica, geotérmica, térmica, diésel, bunker, biomasa, solar y eólica.

Por su parte, las generadoras de energía desempeñan un papel fundamental en el territorio, ya que son las responsables de la producción, por consiguiente, la oferta de energía en El Salvador. Entre estas, las más destacadas dentro de la matriz energética son CEL y LAGEO, quienes en conjunto tienen un 50.01% del total, la energía de estas proviene principalmente de fuentes hidroeléctricas y geotérmicas. El papel en conjunto de las generadoras es crucial en cuanto al desarrollo de la capacidad instalada del país. Según los últimos datos de la Dirección General de Energía, Hidrocarburos y Minas publicados en 2022, dicha capacidad ha alcanzado los 2,221.2 MW, lo que supone un aumento de 383.8 MW en comparación con el período de 2021. Además, el 59.36% de la capacidad instalada en la matriz energética salvadoreña proviene de fuentes renovables.

De igual manera las exportaciones de energía del país presentaron un aumento del 65.6% con respecto a diciembre del 2022, proporcionando energía a países de la región como Guatemala, Costa Rica, Honduras y Nicaragua, en cuanto a las importaciones estas reflejan una disminución del -76.1%, el hecho que el país importe no es evidencia de la dependencia de estas sino que se hace con el objetivo de mantener los precios de la energía de la región y buscar la eficiencia en el sector, ya que El Salvador es capaz de suplir la demanda energética con su producción.

Es importante tener en cuenta también el papel de los entes reguladores del sector los cuales velan por que el sistema a nivel nacional y regional respondan de mejor manera a las adversidades sin dejar de ser eficientes en cuanto a la proporción de energía, es por esto que entidades como el Consejo Nacional de Energía, la SIGET y la Unidad de Transacciones, quienes son los responsables de regulación de las actividades del sector en el país, buscan que a largo plazo el sector siga en constante desarrollo y teniendo en cuenta parámetros medioambientales que ayuden al cuido de los recursos y disminuir el uso de insumos provenientes del petróleo.

Ejemplo de lo antes mencionado son políticas planteadas como la Política Energética Nacional 2020-2025 que busca el garantizar el abastecimiento y consumo de energía necesaria para el desarrollo del país con un enfoque sostenible, en búsqueda de la modernización, eficiente, seguro y con la neutralización del carbono en los próximos 30 años, se espera que el territorio aún con el aumento de demanda de energía que se proyecta, sea capaz de suplirlas teniendo muy presente las perspectivas energéticas mundiales propuestas por la Agencia Internacional de Energía las cuales son seguridad energética, disminución en el consumo de petróleo y derivados, disminución en las emisiones contaminantes, políticas públicas en pro del medioambiente, respuesta competentes a nuevos riesgos, implementación de un nuevo modelo de negocio y la eficiencia energética.

La inversión en el sector es clave por su desarrollo, por lo que tiene el visto bueno que organizaciones y bancos internacionales tengan el interés en suplir crediticiamente las intenciones del gobierno en cuanto a la diversificación, aumento de capacidad y el progreso sostenible del sector, de igual manera se ha visto interés de empresas privadas en invertir en el sector.

Instrumento clasificado – FTIHVCE01

Principales Características de la Emisión	
Denominación del Fondode Titularización:	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP denominación que podrá abreviarse "FTIHVCE CERO UNO". VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO,
Denominación del Emisor:	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador	INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INJASIM, S.A. DE C.V., en su calidad de propietario de los planos, diseños, permisos y del inmueble donde será desarrollado el Proyecto de Construcción.
Monto de la Emisión:	**1) Monto fijo** 1. Serie Común: Hasta VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 20,000,000.00). 2. Serie Preferente: Hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común en circulación **2) 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 la 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: 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, pagar al Originador total o parcialmente los Aportes Adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción; b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del monto de la emisión, y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral, Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora notificará a la CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de La Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicasde valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00). 1. **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación:** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, la Titularizadora notificará a Cedeval y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de la Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVCE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
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 CUARENTA años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato 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 adicionales, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del Inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Estructuración de los Tramos o Series a Negociar **de la Emisión:**	La Emisión podrá contar con dos Series: 1. **Serie Común:** Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización; 2. **Serie Preferente**: La cual será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramosa negociar serán determinadas de acuerdo con 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que solo gozande voto en las Juntas Generales Extraordinarias. 3. **Estructuración de nuevos tramos o series**. Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, 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. 4. **Aviso de Colocación:** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, elvalor 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
Políticas aplicables al Inmueble y al Proyecto deConstrucción	• **Políticas de Administración de los Activos Titularizados:** La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora, no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, deforma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta de los espacios del Proyecto Inmobiliario “COMPLEJO EPIC”, y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN, las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el contrato de Contrato de Comisión para la administración de los Inmuebles. • **Política de financiamiento**: El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado. • **Política de Valuación**: En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-15/2010, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. • **Política de Administración**: Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el Fondo de Titularización, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo al Artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del inmueble. Cabe destacar que, las decisiones relacionadas a la compra y venta de los inmuebles que integran o integrarán el Fondo son tomadas por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, para lo cual, remitirse a la sección “Información de la Titularizadora” del Prospecto de la Emisión. • **Política de Gestión de Riesgos**: Dándole cumplimiento al Artículo 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora se compromete seguir la gestión de riesgo de acuerdo con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP – 11), donde deberá identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar los distintos tipos de riesgos con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y pérdidas por dichos riesgos. • **Política a aplicar en la supervisión de los proyectos de construcción**: Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor los inmuebles en el que se llevarán a cabo los trabajos para la ampliación del Proyecto Inmobiliario “COMPLEJO EPIC”. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción y procurar el cumplimiento de los tiempos de entrega de cada fase. La Sociedad Titularizadora verificará los pagos realizados al Constructor y a los proveedores directos de materiales de construcción.

Prelación de Pagos:	Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1. Primero, el pago de Deuda Tributaria. 2. Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros. 3. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. 4. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. 5. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. 6. 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 FTIHVCE CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
Destino de los Fondos dela Emisión:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del Inmueble establecidos en el Contratos de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Realizar el pago por los aportes adicionales; (iii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iv) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización.
Negociabilidad d e losValores 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 Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores de El Salvador.
Naturaleza del Activo y Valor Total:	Inmueble que inicialmente integrará el Fondo de Titularización está compuesto por: "i)LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres dos seis nueve ocho - cero cero cero cero cero (30326980-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de dos mil novecientos noventa y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados, y ii) PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero dos cinco dos seis siete tres - cero cero cero cero cero (30252673-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de diecisiete mil novecientos cincuenta y cuatro punto dieciocho metros cuadrados." El inmueble ha sido valuado por la Sociedad GEOTERRA INGENIEROS, S.A. de C.V., bajo el asiento PV-0167-2011., en un monto de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$19,670,000.00).
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.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones electrónicas de Valores en cuenta en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Fuente: *Prospecto de la emisión FTIHVCE01 /* ***Elaboración:*** *PCR*

Estructura de Titularización

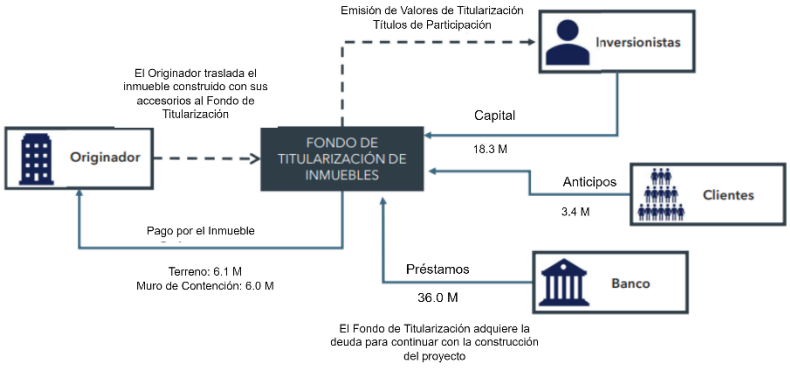
El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO – FTIHVCE CERO UNO– se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto de Construcción denominado “Complejo EPIC” o el “Proyecto” y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto consiste en un desarrollo de una Plaza Comercial y una torre de apartamentos que totaliza setenta y un apartamentos. El Proyecto de Construcción se encuentra en la zona de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y queestén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Integración del Fondo de Titularización y Adquisición de los Inmuebles:

A continuación, se describe el proceso de adquisición del inmueble por el FTIHVCE01:

i. Mediante escritura pública de Contratos de Compraventa, el Originador transferirá y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado “COMPLEJO EPIC”;
ii. La Titularizadora por medio de los Contratos de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.
iii. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en los Contratos de Compraventa.

ESTRUCTURA OPERATIVA FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO



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

Del Activo a Titularizar: El Inmueble

Los activos del proyecto inmobiliario denominado “Complejo EPIC”, se incorporarán al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Epic Cero Uno (FTIHVCE01) para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo. A la fecha el inmueble, se encuentra inscrito de la siguiente forma: , “i) LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres dos seis nueve ocho - cero cero cero cero cero (30326980-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de dos mil novecientos noventa y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados, y ii) PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero dos cinco dos seis siete tres - cero cero cero cero cero (30252673-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de diecisiete mil novecientos cincuenta y cuatro punto dieciocho metros cuadrados.”

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., por el monto de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0167-2011.

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

El Proyecto de Construcción comprende dos fases de construcción, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso para el inicio de construcción entre las fases. En la Primera Fase de construcción se desarrollará una Plaza comercial en la cual

se tendrá un total de sesenta y tres espacios comerciales. En la Segunda Fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que totaliza setenta y una unidades habitacionales. denominado “COMPLEJO EPICC”. El Proyecto de Construcción se desarrollará en un área de terreno de veinte mil novecientos cincuenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad.

Grado de concentración y desarrollo urbanístico
El mercado objetivo del Complejo EPIC son las personas con ingresos medios y altos, en búsqueda de un estilo de vida cómodo y sofisticado en la zona más premium de El Salvador. Este mercado valora la conveniencia de tener servicios y comercios al alcance, así como la oportunidad de residir en una ubicación estratégica, cercana a áreas comerciales y entretenimiento. Además, se considera la posibilidad de atraer a inversionistas interesados en adquirir propiedad para rentar, aprovechando la demanda constante y la ubicación privilegiada.

El Complejo EPIC se distingue por sus múltiples ventajas competitivas que lo posicionan como una elección líder en el mercado. Su ubicación estratégica en la zona más premium de El Salvador le brinda acceso conveniente a servicios, comercios y áreas de entretenimiento, satisfaciendo las demandas de un estilo de vida moderno y activo. La combinación de una plaza comercial integral y una torre de apartamentos moderna ofrece una experiencia de vida única al fusionar conveniencia y lujo en solo lugar. Con un diseño arquitectónico vanguardista y tecnología inteligente integrada, el proyecto garantiza un ambiente sofisticado y cómodo para sus residentes. Además, la posibilidad de inversión para rentabilidad atrae a un público diverso, desde aquellos en busca de un hogar elegante hasta inversoresinteresados en capitalizar en una ubicación en constante demanda. Estas ventajas competitivas solidifican el proyecto como un referente en la oferta inmobiliaria del alto nivel en El Salvador.

El desarrollo del proyecto Complejo EPIC atiende a futura demanda de locales comerciales para inquilinos, centro de entretenimiento y compras para consumidores y la demanda por unidades habitacionales premium en la zona. El sitioen el que se encuentra es apropiado para el desarrollo del inmueble, encontrándose a las cercanías de zonas urbanasde alta población, hospitales, escuelas y zonas de desarrollo. Por el uso que se le pretende dar al inmueble y el espacio necesario para desarrollarlo, se concluye que la locación del Complejo EPIC, sobre Avenida Bella Vista, Santa Elena, Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, goza de la mejor propiedad disponible en la zona. Las futuras comunidades y vecindades aledañas al desarrollo inmobiliario han aceptado la ejecución del proyecto, ya que elevarala plusvalía de la zona.

Autorizaciones y permisos de la construcción, Diseños y Planos Arquitectónicos:
De conformidad con la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20), previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá verificar que el Proyecto de Construcción que se pretenda desarrollar, cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico para que el proyecto pueda ser desarrollado. Este cuenta con los siguientes permisos:

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
OPAMSS	No.0776 - 2016	Calificación del Lugar	05 de septiembre de 2016
OPAMSS	No. 0050 -2017	Factibilidad para Drenaje de Aguas Lluvias	24 de mayo de 2017
OPAMSS	No. 0213-2016	Línea de Construcción	29 de julio de 2016
Alcaldía de Antiguo Cuscatlán	PC 0233-2021	Permiso de Construcción de Muro de Contención y Terracería	30 de agosto de 2021
Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA	Ref. Ur. 32.321.2022	Factibilidad de conexión de servicios de Aguas Negras	16 de mayo de 2022
Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA)	Asiento 00007	Permiso de Exploración	21 de diciembre de 2022
Alcaldía de Antiguo Cuscatlán	GAM04 – 021/2020	Permiso de Tala	8 diciembre de 2020
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021	Resolución de Medio Ambiente	2 de septiembre de 2021
OPAMSS	No. 0030-2021	Revisión Vial y Zonificación	22 de junio de 2021

*F**uente:** Hencorp Valores/ **Elaboración:** PCR*

Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa.

- **Permisos**: Según constará en el Contrato de Compraventa, INJASIM, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción “COMPLEJO EPIC” a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, ha requerido el pago por parte de INJASIM, S.A. de C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización,se obligará a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto dePermisos para la Construcción del inmueble, gastos que

serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V.

- **Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos**: Por medio del Contrato de Compraventa, INJASIM, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de INJASIM, S.A. de C.V., y por lo cualla Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños yplanos arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V.

Apertura y Manejo de Cuentas

La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

i) **Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado;

ii) **Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;

iii) **Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta de la Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por la Comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

Estructura de Financiamiento

El proyecto inmobiliario será financiado con una combinación de deuda y patrimonio necesaria para la rentabilidad del FTIHVCE01. De acuerdo con el modelo financiero, la estructura de capital contemplada al momento de la compra de los activos es a través de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de US$15.0 millones y financiamiento bancario por un monto total de US$47.4 millones que, para efectos de análisis, se ha asumido una tasa de interés del 8% a un plazo de 17 años.

Riesgos del fondo asociados al inmueble

- **Riesgo de siniestro:** El riesgo de siniestro se refiere al posible daño que pudiera percibir la estructura/edificioque significase un costo considerable para continuar con la construcción, o que hiciera imposible continuar con la misma. Estos riesgos pueden ser debido a terremotos, huracanes, inundaciones, incendios, huelgas, vandalismo y otros similares. El mitigante de este riesgo, adicionalmente al diseño arquitectónico del proyectode Construcción, es el seguro sobre TODO RIESGO que debe tener el inmueble, haciendo menor el impactoeconómico, para el Banco Acreedor y para los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización**.**
- **Riesgo de ubicación:** Relacionado con la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto y los cambiosen la zona, específicamente, entre el desarrollo del inmueble y la generación de Flujos que servirán para el pago tanto de, las obligaciones financieras del Fondo de Titularización, como para la generación de flujos dedividendo para los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización. Este riesgo se ve mitigado, primordialmente, debido al desarrollo que han tenido las zonas rodeando el Proyecto de Construcción en los últimos años, caracterizándose por la generación de una oferta habitacional y comercial dirigida a segmentos A y B de la sociedad, así como la cercanía a otras importantes zonas del Área Metropolitana de San Salvador. Adicionalmente, otro mitigante del Riesgo de Ubicación es que el periodo entre la inversión y la generación de flujo es relativamente corto, por lo que no se espera que en los próximos3 años se produzca un cambio sustancial en el valor o apreciación de la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto.
- **Riesgo de financiamiento:** Relacionado con las condiciones de financiamiento del Fondo de Titularización para el desarrollo del proyecto inmobiliario, tanto en lo que respecta a tasas, plazos, montos, condiciones definanciamiento y el mismo riesgo de conseguir suficiente financiamiento para el desarrollo del Proyecto de Construcción. Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y el atractivo del financiamiento del proyecto. El patrimonio del Fondo de Titularización permite mantener una estructura de capital cuyo apalancamiento no sea mayor al 80% de los activos, adicionalmente, debido a quela estructura planteada contempla una emisión por un monto menor al monto máximo autorizado, permitiéndole al Fondo obtener mayor capital en caso sea requerido por el Banco Acreedor.

- **Riesgo de fallas o atraso en la construcción:** El riesgo de fallas se refiere al efecto adverso que pueda surgir proveniente de retrasos en la construcción del inmueble. El mitigante de este riesgo es el ejercicio de las garantías exigidas al Constructor, como son de buena obra y de cumplimiento de contrato.
- **Riesgo de mercado:** El riesgo de mercado tiene un aspecto muy amplio y nos basamos en un riesgo de oferta y demanda, al momento de realizar este estudio se cuenta con un nivel significante de comercializaciónde la Fase 1 del Proyecto de Construcción. Para este punto la diferenciación del proyecto es clave. El proyectotoma en consideración todas estas variables, identificando áreas de oportunidad que permitan tener una ventaja sustancial al ser comparados con sus competidores y capitalizar agresivamente en dichas ventajas.

Perfil del Constructor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a INVERSIONES OMNI, S.A. de C.V. como empresa constructora encargada del desarrollo de la Primera Fase del Proyecto de Construcción (en adelante el "Constructor") quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura.

Inversiones Omni, S.A. de C.V. fue constituida en 13 de octubre de 1978, y a través de los años han desarrollados proyecto de tipo industriales para maquilas, de almacenamiento, para procesamientos; edificios que incluyen: agencias bancarias, centros educativos, oficinas; urbanizaciones, residencias, infraestructura vial e hidráulica, plazas, estadios, parques, entre otros. Dentro de los proyectos en ejecución actualmente se encuentran: Centro Comercial EPIC Plaza, Modernización de las oficinas centrales de la FGR de El Salvador, Edificio Trelum. Además, cuenta una diversificada experiencia en construcción de proyectos internacionales.

La Empresa Constructora de la Segunda Fase de Construcción será nombrada en Junta Extraordinaria de Tenedoresde Valores, pudiendo esta ser la Sociedad encargada de la construcción de la Primera Fase o cualquier otra Empresa Constructora que cumpla con los requerimientos establecidos en el artículo 32 de las Normas Técnicas para los Fondosde Titularización de Inmuebles (NDMC-20)

Perfil del Supervisor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a Arquincosa, S.A. DE C.V., como supervisor de obra (en adelante el "Supervisor"). El Proyecto de Construcción para desarrollarse contará con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco añosen el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. Cuando el Supervisor sea empleado de la Titularizadora, el Representante podrá requerir excepcionalmente y por razones de protección de los intereses de los tenedores de valores, la participación de un supervisor distinto.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, encaso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la formay periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Perfil del Administrador – INJASIM, S.A. de C.V.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble la Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, nombra como Comisionista a INJASIM, S.A. de C.V., para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, la administración del Proyecto Inmobiliario.

INJASIM, S.A. DE C.V., es una empresa salvadoreña con más de 30 años de experiencia enfocada en la compraventa, permuta, leasing y arrendamiento de bienes inmuebles, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la constitución de fideicomisos. Sus oficinas administrativas están ubicadas en Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador

En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido a la facultad de la Comisionista de ejercer labores, en cuanto aplique, tales como las siguientes:

i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario;
ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito;
iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario;
iv) Realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos, por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable del Complejo EPIC y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, todo por cuenta del Fondo de Titularización y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas.

Análisis de proyecciones Financieras del FTIHVCE01

La proyección financiera del FTIHVCE01 considera el desarrollo y construcción del Complejo EPIC, el cual, está conformado por un edificio de 2 niveles, con 63 espacios comerciales, donde, 42 son destinados a locales comerciales y 21 para restaurantes, denominado EPIC Plaza. Por otra parte, se considera la construcción de EPIC Tower, que cuenta con 9 niveles de apartamentos, 5 niveles de estacionamientos y 71 unidades habitacionales. El proyecto será financiado a través de dos créditos hipotecarios, donde el primero será destinado a la construcción de los apartamentos (EPIC Tower) con un monto de US$19,498 miles, a una tasa del 8% anual y un plazo de 17 años, el segundo préstamo será por un monto de US$16,980 miles, a una tasa del 8% y un plazo de 17 años, destinado a la construcción de la plaza comercial (EPIC Plaza); además, se considera la colocación de valores de titularización en el mercado de valores, mediante el fondo de titularización FTIHVCE01, por US$18,300 miles.

Estado de Resultado Proyectado

Ingresos

La proyección a 40 años del fondo prevé, que los ingresos serán percibidos mediante la venta de 71 apartamentos, cuyo precio promedio estimado es de US$484 miles cada uno, generando en el tercer año de funcionamiento un total de US$33,867 miles de ingresos. Además, se considera ingresos por el canon de arrendamiento de los locales comerciales, con lo cual estaría percibiendo un ingreso anual promedio de US$5,389 miles. Es importante mencionar, que la proyección considera un crecimiento del 4% en el canon de arredramiento de los locales.

Costos y Gastos

Respecto a los costos de venta, se estima que el costo por apartamento promedio ronde los US$467 miles, generando un costo de venta total de US$27,782 miles en el tercer año. Parte, se considera que los gastos por arrendamiento en promedio totalizaran US$290miles mensualmente, en los que se considera, el pago del comisiones, servicios básicos e impuestos municipales. Los gastos financieros por su parte serán variables en función del crédito bancario vigente y considera una tasa del 8% anual. Finalmente, se consideran costos de operación del Fondo, incluyendo, pero no limitado al representante de los tenedores de valores, auditoría externa, entre otros.

Utilidad Neta.

Se espera que la utilidad neta sea positiva desde el segundo año de funcionamiento del fondo, considerando la venta de apartamentos y el canon de arrendamiento, por lo anterior, se prevé una utilidad neta promedio de US$4,905 miles a lo largo del proyecto.

Balance General Proyectado

El fondo mantendrá hasta por un monto de US$18,300 miles de Valores de Titularización - Títulos de Participación como patrimonio y su Pasivos estará representado principalmente inicialmente por los préstamos bancarios, que devengaran una tasa de interés del 8% anual, con un plazo de hasta 17 años, además se consideran los anticipos de clientes por la compra de los apartamentos y los depósitos en garantía por el alquiler de los locales.

Flujo de Caja Proyectado

Con el propósito de evaluar la capacidad operativa del FTIHVCE01 para los años proyectados, se analiza el flujo de efectivo del fondo, en el cual se estima un flujo operativo promedio de US$4,209 miles, manteniendo un comportamiento estable a lo largo de la emisión. En este sentido, al incluir los flujos provenientes del financiamiento, éste permite reducir el descalce para los primeros 3 años de funcionamiento del fondo. Es importante precisar que, el fondo considera la construcción y venta total de los apartamentos en el tercer año de operación. En los años consecuentes el flujo de caja dependerá de el canon de arrendamiento de los locales en EPIC Plaza.

El Fondo de Titularización cuenta con una Política de Distribución de Dividendos, el cual está sujeta a cumplir diferentes condiciones para el reparto de éstas, dentro de las cuales se pueden mencionar: a) Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto[1] al cierre del mes de diciembre; b) Condiciones especiales: la repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

De acuerdo con la política de distribución de dividendos, aunado a la gestión de flujos y del servicio de deuda del Fondo de Titularización, se proyecta un flujo de dividendos por US$177,689 miles durante el plazo de vigencia de la emisión. Por lo anterior, al considerar los flujos proyectados acumulados, la tasa interna de retorno (TIR) para el inversionista en el escenario base resulta en 11.07%.

Análisis de Sensibilidad del flujo de caja
Con el objetivo de analizar cómo se desenvolvería la emisión ante eventos adversos, PCR ha sensibilizado algunas variables que podrían estar mayormente expuestas a los cambios de mercado, y por ende éstas podrían afectar el desempeño del Fondo de Titularización.

Escenario moderado: Para realizar el primer análisis de sensibilidad, se ha considerado una reducción del precio promedio por apartamento de -6.2%, adicional el crecimiento anual de arrendamiento sería de un 2.5% (escenario base: 4%), Finalmente, se consideraría un incremento de 1 p.p. en la tasa de interés cobrada de los préstamos bancarios. Ante estas variaciones, el proyecto continúa generando flujos positivos y una TIR para el inversionista de 9.72% (Base: 11.07%).

Escenario pesimista: En el segundo análisis de sensibilidad se ha considerado una reducción del precio promedio por apartamento de -12.4%, aunado que el crecimiento anual de arrendamiento sería de un 1% (escenario base: 4%), Finalmente, se consideraría un incremento de 2 p.p. en la tasa de interés cobrada de los préstamos bancarios. Ante estas variaciones, generaría una TIR para el inversionista de 6.42% (Base: 11.07%).

ESCENARIOS DE SENSIBILIZACIÓN (EN PORCENTAJE Y MILES US$)

SUPUESTOS	ESCENARIO BASE	ESCENARIO MODERADO	ESCENARIO PESIMISTA
Precio de venta por apartamento	$483,826	$453,829	$423,831
Incremento anual de arrendamiento	4.00%	2.50%	1.00%
Tasa interés Préstamo EPIC Tower	8.00%	9.00%	10.00%
Tasa interés Préstamo EPIC Plaza	8.00%	9.00%	10.00%
RESULTADOS			
TIR sin financiamiento	11.55%	10.14%	8.81%
TIR con financiamiento	24.39%	21.93%	19.45%
TIR Inversionista	11.07%	9.72%	8.42%

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

Perfil de la Titularizadora
Reseña
El 17 de diciembre de 2007 fue publicada de la Ley de Titularización de Activos, aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. El 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp constituyó una Sociedad Titularizadora en El Salvador, la cual se denomina Hencorp Valores, S.A., Titularizadora.

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-47/2016, de fecha 29 de diciembre de 2016, autorizó la modificación del Pacto Social de la Sociedad Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, por transformación de la naturaleza jurídica de Sociedad Anónima a Sociedad de Responsabilidad Limitada, denominándose Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora.

La principal finalidad de la constitución de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora es brindarles liquidez a activos propiedad del sector corporativo salvadoreño, regional y otras entidades del sector público, a través de la creación de un vínculo entre dichos activos y el mercado de capitales, introduciendo de esta forma, un mecanismo adicional que provea financiamiento indirecto al sector corporativo y que produzca nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables. Es por ello que a la fecha de análisis posee la administración de 24 de 41 titularizaciones activas según la Superintendencia de Sistema Financiero (SSF)[2], con lo cual se posiciona con el 58.5% de participación del mercado de las titularizadoras.

Gobierno Corporativo
Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora reconoce la importancia de contar con un adecuado Gobierno Corporativo y Código de ética que oriente la estructura y funcionamiento de sus

[1] El valor del Activo Neto se calcula al restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.
[2] Información obtenida de: Titularizaciones ganan terreno en el mercado salvadoreño (bolsadevalores.com.sv)

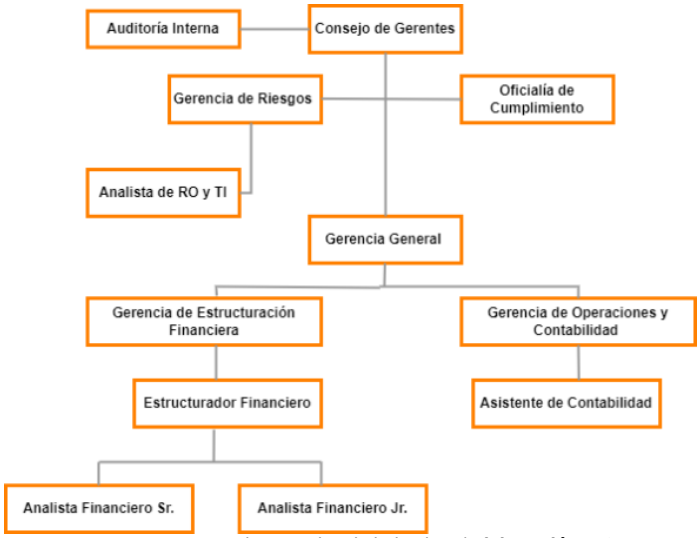
diferentes departamentos en interés de la sociedad y sus accionistas, así como el apoyo en la toma de decisiones por parte de los diversos Comités.

La estructura de Gobierno Corporativo se soporta a través de:

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

Estructura Organizacional

La Estructura Organizacional de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se detalla a continuación:



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

Accionistas y Concejo de Gerentes

En el siguiente cuadro se detallan los principales Participantes Sociales y Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora:

PARTICIPANTES SOCIALES

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

CONCEJO DE GERENTES[3]

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

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

Gestión de riesgos

Para mitigar los riesgos asociados al correcto desempeño de sus actividades económicas y en cumplimiento con lo establecido en las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Bursátiles (NPR-11), emitidas por el BCR, Hencorp Valores ha elaborado un Manual de Gestión de Riesgos con el propósito de identificar, medir, controlar, monitorear y comunicar riesgos, metodologías y herramientas que se emplean en los diferentes procesos y líneas de negocio de Hencorp Valores y sus fondos administrados.

Adicional a lo anterior, Hencorp Valores cuenta con una Auditoría Externa, regulada por el Banco Central de Reserva y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para tener una amplia gama de acciones que le permitan el manejo óptimo de los riesgos que pudiesen afectar la estrategia, los procesos, los proyectos o las nuevas inversiones del negocio.

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

Resultados financieros
Por la naturaleza del negocio de la Titularizadora, es de vital importancia evaluar el riesgo de liquidez de la compañía. En ese sentido, a diciembre 2023, Hencorp presentó una ligera reducción en su razón corriente, cerrando en 3.0 veces (diciembre 2022: 3.2 veces), manteniendo una buena capacidad financiera para responder a sus obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ (VECES)

Liquidez	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Razón Corriente	3.2	3.3	3.0	3.2	3.0

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

Por otra parte, las utilidades netas reportadas a diciembre 2023 alcanzaron los US$2,518 miles, mostrando un crecimiento de 17.4% (+US$373.3 miles) respecto a diciembre 2022, como efecto de la disminución en los costos de explotación en un -15.39% (-US$409 miles). Lo anterior influyó en una mejora de los indicadores de rentabilidad al reportar un retorno sobre activos (ROA) de 42% (diciembre 2022: 40.5%). Asimismo, el retorno patrimonial (ROE) se ubicó en 62.6%, evidenciando un crecimiento de 3.7 p.p. respecto a diciembre 2022 (58.9%).

ROA Y ROE (%)

Rentabilidad	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
ROA	34.6%	32.8%	37.7%	40.5%	42.0%
ROE	50.6%	47.2%	56.2%	58.9%	62.6%

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

Análisis del Originador – INJASIM, S.A. de C.V.
Reseña:
INJASIM es una empresa salvadoreña con más de 30 años de experiencia enfocada en la compraventa, permuta, leasing y arrendamiento de bienes inmuebles, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la constitución de fideicomisos. Sus oficinas administrativas están ubicadas en Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO.

El capital social es de US$2,797 miles correspondiente a 372,400 acciones comunes y un valor nominal de US$8 cada una. La administración de la sociedad está confiada a un Administrador único propietario y suplente con un periodo de vigencia de CINCO años a partir del veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno y está conformada por:

ADMINISTRADORES ÚNICOS

Cargo	Gerente
Administrador Único Propietario	Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias
Administrador Único Suplente	Violeta Olga Zacarias de Simon

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

Análisis financiero
Activo
A diciembre 2023, los activos de la compañía totalizaron US$9,482 miles, mostrando un incremento interanual de 16.8%, producto del crecimiento de la Propiedad, Planta y Equipo, específicamente en Proyectos de Inversión. En cuanto a su composición, los activos están representados principalmente por la Propiedad, Planta y Equipo con el 99.7%% de participación.

Riesgo de liquidez
Al cierre de 2023, los niveles de liquidez disminuyeron su posición al posicionarse en 0.02 veces (diciembre 2022: 0.50 veces), producto del incremento de las cuentas por pagar a partes relacionadas y la reducción en los activos líquidos.

Riesgo de endeudamiento y solvencia
Pasivo
Al período de análisis, los pasivos de la compañía registraron un saldo de US$6,563 miles, representado por los Préstamos bancarios con el 76.2%% de participación, seguido de las cuentas por pagar a partes relacionadas con el 14.9%. Al analizar su evolución, los pasivos mostraron un incremento de 26.4%, producto de mayores obligaciones a partes relacionadas.

Patrimonio
Al período de estudio, el patrimonio de la institución se ubicó en US$2,919 miles, representado por el capital social, además, el patrimonio incluye pérdidas acumuladas y perdidas del ejercicio que totalizan -US$61 miles y -US$8 miles respectivamente. El incremento de las pérdidas acumuladas incidió a que el patrimonio disminuyera un 0.3% (-US$7 miles).

Ante mayores obligaciones con terceros y partes relacionadas, aunado la reducción del patrimonio, el índice de endeudamiento patrimonial se ubicó en 2.25 veces, mayor al reportado en 2022 (1.77 veces)

Resultados financieros

A diciembre 2023, la compañía no generó ingresos, esto como consecuencia de su estrategia de proyectos de inversión a largo plazo, por su parte, los gastos totalizaron US$7miles, generados principalmente por los impuestos municipales y servicios de auditoría, por lo anterior la pérdida neta para el cierre de 2023 asciende a -US$8 miles, similar a la pérdida registrada en 2022 (US$8 miles).

Estados Financieros Auditados Originador – INSAJIM, S.A. de C.V.

BALANCE GENERAL (US$ MILES)

COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
EFECTIVO EN CAJA Y BANCO	1	1	22	118	1
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	219	78	-	-	-
GASTOS ANTICIPADOS	28	28	29	30	30
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**248**	**107**	**51**	**147**	**31**
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	**2,473**	**2,611**	**2,960**	**7,971**	**9,451**
TERRENOS	2,054	2,054	2,054	2,121	2,121
PROYECTO DE INVERSIÓN	419	557	906	5,850	7,331
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**2,473**	**2,611**	**2,960**	**7,971**	**9,451**
TOTAL ACTIVO	**2,721**	**2,718**	**3,011**	**8,118**	**9,482**
PASIVO					**-**
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	-	-	26	0	976
ACREEDORES VARIOS	5	12	28	296	568
RETENCIONES POR PAGAR	-	-	22	1	19
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**5**	**12**	**76**	**297**	**1,563**
PRÉSTAMOS BANCARIOS	-	-	-	4,894	5,000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**-**	**-**	**4,894**	**5,000**
TOTAL PASIVO	**5**	**12**	**76**	**5,191**	**6,563**
PATRIMONIO					**-**
CAPITAL SOCIAL	2,731	2,731	2,979	2,979	2,979
RESERVE LEGAL	7	7	7	7	7
UTILIDAD ACUMULADA	1	1	1	1	1
PERDIDA ACUMULADA	- 22	- 24	- 34	- 53	- 61
PERDIDA (GANACIA) DEL EJERCICIO	- 1	- 10	- 19	- 8	- 8
TOTAL PATRIMONIO	**2,716**	**2,706**	**2,935**	**2,927**	**2,919**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2,721**	**2,718**	**3,011**	**8,118**	**9,482**

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

ESTADO DE RESULTADO (US$ MILES)

COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
VENTAS	-	-	-	-	-
COSTO DE VENTAS	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
GASTOS DE OPERACIÓN	**1.2**	**10.3**	**19.2**	**7.8**	**7.3**
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	1.2	10.3	19.2	7.8	7.8
GASTOS DE VENTA	-	-	-	-	-
UTILIDAD OPERATIVA	**- 1.2**	**- 10.3**	**- 19.2**	**- 7.8**	**- 7.3**
GASTOS FINANCIEROS	-	0.1	0.1	0.0	0.3
PERDIDA (GANACIA) DEL EJERCICIO	**- 1.2**	**- 10.4**	**- 19.2**	**- 7.8**	**- 7.6**

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

Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

BALANCE GENERAL
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US$ MILES)

COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	0	0	0	0	0
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	666	2,543	3,580	4,350	1,741
INVERSIONES FINANCIERAS	2,493	143	143	222	2,372
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	879	1,045	1,008	528	1,633
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	90	92	71	91	129
RENDIMIENTOS POR COBRAR	2	19	-	1	10
IMPUESTOS	62	54	92	97	94
ACTIVO CORRIENTE	**4,192**	**3,897**	**4,894**	**5,289**	**5,980**
MUEBLES	8	10	10	13	12
ACTIVO NO CORRIENTE	**8**	**10**	**10**	**13**	**12**
TOTAL ACTIVO	**4,199**	**3,907**	**4,904**	**5,301**	**5,992**
CUENTAS POR PAGAR	568	497	703	755	887
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	130	147	121	-	-
IMPUESTOS POR PAGAR	631	544	792	907	1,082
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	**1,329**	**1,188**	**1,616**	**1,663**	**1,969**
PASIVO NO CORRIENTE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL PASIVO	**1,329**	**1,188**	**1,616**	**1,663**	**1,969**
CAPITAL	1,177	1,200	1,200	1,254	1,254
RESERVAS DE CAPITAL	235	235	240	251	251
RESULTADOS	1,458	1,284	1,848	2,134	2,518
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	5	0	-	-	-
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,453	1,283	1,848	2,134	2,518
TOTAL PATRIMONIO	**2,871**	**2,719**	**3,288**	**3,639**	**4,023**
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	**4,199**	**3,907**	**4,904**	**5,301**	**5,992**
CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS	628,854	654,915	786,028	**948,633**	**1,078,593**
OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	628,854	654,915	786,028	948,633	1,078,593
TOTAL	**628,854**	**654,915**	**786,028**	**948,633**	**1,078,593**
CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS	**628,854**	**654,915**	**786,028**	**948,633**	**1,078,593**
RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	628,854	654,915	786,028	948,633	1,078,593
TOTAL	**628,854**	**654,915**	**786,028**	**948,633**	**1,078,593**

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

ESTADO DE RESULTADOS
HENCORP VALORES, Ltda., TITULARIZADORA (US$ MILES)

COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	**3,501**	**3,055**	**5,102**	**5,651**	**5,737**
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	3,501	3,055	5,102	5,651	5,737
COSTOS DE EXPLOTACIÓN	**1,432**	**1,290**	**2,546**	**2,659**	**2,250**
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	80	15	900	700	158
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,348	1,272	1,642	1,956	2,089
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	4	3	3	3	3
RESULTADOS DE OPERACIÓN	**2,069**	**1,765**	**2,556**	**2,991**	**3,487**
INGRESOS FINANCIEROS	**17**	**65**	**84**	**71**	**112**
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	13	24	2	36	99
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	5	41	82	35	13
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	-	0	0	-
GASTOS FINANCIEROS	**10**	**7**	**0**	**10**	**0**
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1	0	0	0	0
OTROS GASTOS FINANCIEROS	9	7	-	10	-
PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	-	-	-	-	-
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	**2,076**	**1,823**	**2,640**	**3,052**	**3,599**
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	625	540	792	907	1,082
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	**1,451**	**1,283**	**1,848**	**2,145**	**2,517**
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	2	-	-	-	1
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	**1,453**	**1,283**	**1,848**	**2,145**	**2,518**

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

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoria o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

ANEXO 9

El infrascrito Presidente de la sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** por este medio **CERTIFICA:** que la composición accionaria de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	**No. de acciones**
SYSBANC, S.A. DE C.V.	22,569
Jaime Alfonso Grijalva Vinueza	1
Total	**22,570**

Y para los efectos legales correspondientes, se extiende la presente en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, el uno de febrero de dos mil veintitrés.

SYSvalores
Casa de Corredores de Bolsa

Jaime Alfonso Grijalva Vinueza
Presidente
Sysvalores, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa

DOY FE que la firma que antecede es **AUTÉNTICA** por haber sido puesta de su puño y letra por el señor **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA,** quien es de cincuenta y tres años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero uno dos cero siete tres nueve seis – dos, con Número de Identificación Tributaria cero dos uno cero – uno dos uno cero seis nueve – uno cero dos – cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA** que puede abreviarse **SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA** de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento noventa mil ochocientos noventa y cuatro - ciento cuatro - uno, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas del mismo, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de julio de dos mil diecisiete, ante los oficios de la notario María Martha Delgado Molina, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por un mínimo de tres directores y un máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes durarán en sus funciones por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, quien previo acuerdo de Junta Directiva puede otorgar actos como el presente, inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio al Número **CIENTO CUATRO** del Libro **TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE** del Registro de Sociedades el día catorce de agosto de dos mil diecisiete; **b)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta y cinco minutos del día dieciocho de julio de dos mil dieciocho, ante los notariales de Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta que se modificó únicamente la cláusula Cuarta relativa al Capital Social de la sociedad. Inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número **TREINTA Y UNO** del Libro **TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO** del Registro de Sociedades el día doce de septiembre de dos mil dieciocho y **c)** Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, celebrada a las quince horas del día veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, emitida por el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel Antonio Murillo Escoto, de la cual consta que en Acta número SESENTA Y DOS del Libro de Actas de Junta General de Accionistas, en su punto segundo, se nombró como Director Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número **OCHENTA Y NUEVE** del Libro **CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE** del Registro de Sociedades, el tres de diciembre de dos mil diecinueve. En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a los un días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

JORGE ALBERTO GUTIERREZ RASCON
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ESCRITURA N° 101 **LIBRO N° VIII**

AÑO 2024

TESTIMONIO DE:

CONTRATO DE TITULARIZACIÓN

OTORGADO POR:

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Y

SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Lic. Gerardo Miguel Barrios Herrera
Abogado y Notario
San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador.

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

DE H.

N° 26211462

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

NÚMERO CIENTO UNO. LIBRO OCTAVO.- En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas, del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, de este domicilio, COMPARECEN: Por una parte, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,** de treinta y nueve años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 26211463

de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, cuya personería relacionaré al final de este instrumento, asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha trece de octubre de dos mil ocho, al Asiento Registral Número TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO, a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "LA TITULARIZADORA", o también como **"LA SOCIEDAD TITULARIZADORA"**; y **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA,** quien es de cincuenta y cinco años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero uno dos cero siete tres nueve seis - dos, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA que puede abreviarse SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA** de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento noventa mil ochocientos noventa y cuatro - ciento cuatro - uno, quien estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue designada por la sociedad HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, como REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a ser emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN de que en virtud de este instrumento se constituye, cuya personería relacionaré al final de este instrumento, y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

como: **"EL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES"**, y en el carácter en que actúan **ME DICEN:** Que sujeto a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos y las normas aplicables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de este instrumento acuerdan celebrar un Contrato de Titularización, el cual contiene el acto de constitución del Fondo de Titularización denominado **"FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO"**, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCE CERO UNO", el cual, en el transcurso del Contrato de Titularización podrá ser denominado como "FONDO DE TITULARIZACIÓN" o "FONDO" indistintamente; y asimismo contendrá el acto de emisión de los Valores de Titularización correspondientes, con cargo al referido Fondo de Titularización. El presente contrato estará sujeto a las condiciones y términos establecidos en las siguientes cláusulas: **I) DEFINICIONES:** Sin perjuicio de las definiciones contenidas en otras partes de este contrato, para efectos de este instrumento, y a menos que el contexto lo indique diferente, los términos aquí identificados tendrán el significado que se define a continuación: 1) "Acreedores Financieros": Son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento de préstamos al Fondo de Titularización o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto como por ejemplo, y sin estar limitado a, Fondos de Titularización legalmente autorizados para realizar operaciones de financiamiento en El Salvador; 2) "Activo Neto": El valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas de pasivo denominadas: "Reserva de Excedentes Anteriores", "Excedentes del Ejercicio" y "Retiros de Excedentes"; 3) "Activos Extraordinarios": cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por medio del instrumento que contiene el o los Contratos de Compraventa o de Cesión de Derechos Patrimoniales, y que sea adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente; 4) "Agente Colocador": es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211464

una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador; 5) "Bolsa de Valores de El Salvador" o "Bolsa de Valores" o "Bolsa": Es la Sociedad BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; 6) "Certificación de Integración": Es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman inicialmente los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente Contrato de Titularización; 7) "Clasificadora de Riesgo": Es la sociedad PACIFIC CREDIT RATING, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Clasificadora de Riesgo, que en adelante podrá abreviarse PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., Clasificadora de Riesgo, en adelante también referida como "Pacific Credit Rating, Clasificadora de Riesgo", o cualquier otra sociedad clasificadora de riesgo que la sustituya, quien será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable; 8) "Comisionista": Es la Sociedad INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que en adelante podrá abreviarse INJASIM, S.A. DE C.V. nombrada, con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el Proyecto de Construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a la facultad de INJASIM, S.A. de C.V. de: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; ii) Gestionar la comercialización, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción; y, iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador del Fondo de Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, contabilización, registro de pagos, por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable de la Plaza Comercial del Complejo EPIC y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto de Construcción, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas. 9) "Constructores": Es la o las firmas que tendrán a su cargo las labores de construcción del Proyecto de Construcción denominado COMPLEJO EPIC, en adelante también llamado el "Proyecto de Construcción", y que inicialmente para la primera fase de construcción será la sociedad INVERSIONES OMNI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. El Constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor descrita más adelante. La Empresa Constructora de la segunda fase de construcción será nombrada por Concejo de Gerentes de la Titularizadora previo al inicio de la construcción, pudiendo esta ser la Sociedad encargada de la construcción de la primera fase o cualquier otra Empresa Constructora que cumpla con los requerimientos establecidos en el artículo treinta y dos de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE), dicho nombramiento será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiera en un plazo de quince días hábiles posterior a su nombramiento; 10) "Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble": Es el

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

N° 26211465

contrato o los contratos a celebrar entre el Comisionista y la Titularizadora, en virtud del cual la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción, de forma total o parcial; 11) "Contratos de Promesa de Compraventa de los Inmuebles": es el o los contratos a otorgar entre la Titularizadora e INJASIM, S.A. de C.V., por medio del cual las sociedades se obligan a realizar la venta y tradición de los inmuebles, en donde se desarrollará el Proyecto de Construcción, a favor del Fondo, obligándose la Titularizadora en representación del Fondo de Titularización a pagar el precio de la misma, conforme los términos y condiciones establecidos en los mismos.; 12) "Contrato de Custodia de Documentos": Es el contrato de custodia a celebrar entre la Titularizadora y la Sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en adelante también llamada "Cedeval", por medio del cual la Titularizadora entregará en custodia el Contrato de Titularización, Contratos de Promesa de Compraventa, Contrato de Compraventa, Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble y otros documentos, convenios, declaraciones o contratos, sujeto a las condiciones y términos establecidos en dichos contratos; 13)"Contrato de Depósito": es el Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a otorgar entre la Titularizadora y Cedeval, por medio del cual se podrá depositar en Cedeval la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación por medio de la entrega de la respectiva escritura de emisión; 14) "Contrato de Titularización" o el "Contrato": Es el presente Contrato de Titularización; 15) "Cuenta Colectora": Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; 16) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA - NOTARIO - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de este Contrato;17) "Cuenta Comisionista": Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por la Comisionista. 18) "Cedeval": Es la sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; 19)"Día Hábil": Son todos los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario, en los que las instituciones bancarias en El Salvador, están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales; 20) "Dividendos": Corresponde al monto total distribuible reflejado en las partidas contables de los "Excedentes del Ejercicio" y "Excedentes de Ejercicios Anteriores" generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los Dividendos se pagarán, en efectivo o especie, con base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el presente Contrato. Los pagos en especie procederán a discreción de los tenedores de valores del Fondo de Titularización; 21) "Emisión": Es la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación contemplada en el presente Contrato; 22) "Enajenar": Es el acto jurídico por medio del cual se transfiere a cualquier tercero el dominio de cualesquiera de los bienes, de naturaleza tangible o intangible, que sean propiedad del Fondo de Titularización los cuáles podrán ser transferidos a cualquier título traslaticio de dominio, y a manera ejemplificativa por medio de: compraventa,

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211466

cesión, permuta y cualquier otro título traslaticio de dominio, o de la manera en la que se determine en la normativa aplicable; 23) "Excedentes del ejercicio": Es el monto de la partida contable "Excedentes del ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado; 24) "Proyecto de Construcción": Se refiere al Proyecto de Construcción que se construirá y desarrollará dentro del Fondo de Titularización y que corresponde al proyecto denominado COMPLEJO EPIC, el cual tendrá una extensión superficial de veinte mil novecientos cincuenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados (20,953.52) ubicado en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. Los inmuebles en los cuales se construirá el referido proyecto se encuentran inscritos de la siguiente manera: i) LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres dos seis nueve ocho cero - cero cero cero cero cero (30326980-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de dos mil novecientos noventa y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (2,999.34). ii) PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero dos cinco dos seis siete tres - cero cero cero cero cero (30252673-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de diecisiete mil novecientos cincuenta y cuatro punto dieciocho metros cuadrados (17,954.18). Los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción han sido valuado por GEOTERRA INGENIEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse GEOTERRA INGENIEROS, S.A. DE C.V., por el monto de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), perito valuador inscrito en el Registro

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV CERO UNO SEIS SIETE – DOS CERO UNO UNO (PV- 0167-2011). El Proyecto de Construcción consiste en la construcción y desarrollo por fases de un Complejo Inmobiliario, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá un total de hasta aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y un unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores. El Fondo de Titularización adquirirá inicialmente los Inmuebles en donde se construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción; 25) "Junta General de Tenedores": Es la junta general formada por los Tenedores de los Valores legalmente convocados que tendrá las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo al asunto que en ellas se traten; 26) "Ley de Titularización": Es la Ley de Titularización de Activos de la República de El Salvador; 27) "Originador": Es la Sociedad INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INJASIM, S.A. DE C.V., en su carácter de propietario de los inmuebles, permisos, planos y diseños de los proyectos que inicialmente integrarán el Fondo de Titularización; 28) "Prospecto": Es el documento mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la Emisión que será entregado a los inversionistas, y el cual incluye las características de la Emisión, información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de riesgo, clasificaciones de riesgo y demás

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

26211467

información legal y financiera según lo requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero; 29) "Redención Anticipada": Es el evento por el cual los Valores de Titularización, emitidos con cargo al FTIHVCE CERO UNO podrán ser parcial o totalmente redimidos antes del vencimiento; 30) "Representante de los Tenedores": Es SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en adelante también llamada "SYSVALORES", es la persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Titularizadora, pero que, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los Tenedores de Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en la referida Ley y en el presente Contrato; 31) "Supervisor": Es la persona o sociedad que tendrá a su cargo las labores de supervisión de la construcción del Proyecto de Construcción, y que inicialmente será ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse ARQUICONSA, S.A. DE C.V. El Supervisor estará designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Supervisión del Fondo de Titularización. 32) "Tenedores de Valores": Son los titulares de los Valores de Titularización emitidos con cargo al FTIHVCE CERO UNO, quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores; 33) "Valor del Patrimonio Autónomo": De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman; 34) "Valores de Titularización – Títulos de Participación": Son los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIHVCE CERO UNO que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del FTIHVCE CERO UNO sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. Por lo demás, el Contrato de Titularización se regirá por las siguientes cláusulas: **II) ANTECEDENTES:** A) La Titularizadora es una Sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para actuar como tal conforme a las disposiciones de la Ley de Titularización de Activos, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Comercio, al Número VEINTIDÓS del Libro DOS MIL TRESCIENTOS

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CUARENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día dieciséis de julio de dos mil ocho y asentada como Sociedad Titularizadora en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha trece de octubre de dos mil ocho, bajo el Asiento Registral Número TA – CERO CERO CERO UNO – DOS MIL OCHO; así mismo con fecha dieciséis de julio de dos mil diez, bajo el Asiento Registral Numero EV-CERO CERO CERO DOS-DOS MIL DIEZ, en el Registro Público Bursátil como emisor de valores; B) Que según consta en la certificación del Acta Número DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO del Libro de Actas de Concejo de Gerentes de fecha veintidós de enero dos mil veinticuatro, extendida el día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, por el Licenciado ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE, en su calidad de Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Titularizadora, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos, se acordó en su punto cuarto designar a SYSVALORES para desempeñar la función de Representante de los Tenedores de Valores que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que en virtud del Contrato de Titularización se constituye; C) Que según consta en la certificación del Punto UNO de la sesión de Junta Directiva Número TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO celebrada el día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, extendida ese mismo día, por JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la Sociedad SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en pleno conocimiento de los deberes y responsabilidades que al efecto establece la Ley de Titularización de Activos, aceptó el nombramiento como Representante de los Tenedores de Valores, que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que por este instrumento se constituye; D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, para efectos de la integración del Fondo de Titularización, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a gestionar con los Originadores el otorgamiento de los Contratos de Compraventa por suscribirse, por los cuales se transferirán los inmuebles al Fondo de Titularización de Inmuebles. Dichos Contratos, en lo esencial, se regirán de acuerdo a los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles por los siguientes términos: El Originador, quien es dueño y actual poseedor de

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

NO 26211468

los Inmuebles, derechos, planos, permisos y construcciones iniciales, los transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización sobre los Inmuebles a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, por el precio de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), pagaderos una vez el FTIHVCE CERO UNO emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al mismo y adquiera el financiamiento correspondiente. Los Inmuebles en donde se desarrollará el Proyecto de Construcción tienen una extensión superficial de veinte mil novecientos cincuenta y tres punto cincuenta y dos métros cuadrados (20,953.52) ubicado en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. Los inmuebles en los cuales se construirá el referido proyecto se encuentran inscritos de la siguiente manera: i) LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres dos seis nueve ocho cero - cero cero cero cero cero (30326980-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de dos mil novecientos noventa y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados (2,999.34). ii) PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA: inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero dos cinco dos seis siete tres - cero cero cero cero cero (30252673-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de diecisiete mil novecientos cincuenta y cuatro punto dieciocho (17,954.18). El terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto de Construcción ha sido valuado por GEOTERRA INGENIEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse GEOTERRA INGENIEROS, S.A. DE C.V., por el monto de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil que

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV CERO UNO SEIS SIETE – DOS CERO UNO UNO (PV- 0167-2011). Como consecuencia, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización pagará al Originador el precio, el cual será inicialmente, de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00), en caso de realizarse aportes adicionales, la Sociedad Titularizadora deberá pagar al Originador el precio de los activos aportados. El Originador se obligará a transferir al Fondo de Titularización, por medio de la Titularizadora, los activos que integrarán el Fondo de Titularización, sin perjuicio que se realicen Aportes Adicionales según lo establecido en este instrumento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones. **III) CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN:** En virtud del Contrato de Titularización los otorgantes, en sus calidades antes indicadas, constituyen un PATRIMONIO INDEPENDIENTE del patrimonio de la Titularizadora y del Originador. Los activos del Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar y financiar el Proyecto de Construcción para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. La administración del Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en dicho artículo. El Fondo de Titularización se regirá por las siguientes condiciones: 1) DENOMINACIÓN. La denominación del Fondo de Titularización será FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, que podrá abreviarse "FTIHVCE CERO UNO". 2) ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

No. 26211469

La administración del Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Titularizadora, de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en dicho artículo. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, queda expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar y rechazar toda clase de títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de poderes, previa autorización del Concejo de Gerentes de la Titularizadora a terceros. La Titularizadora podrá delegar la administración del Inmueble al Comisionista conforme Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que se firme. 3) ACTIVOS QUE CONFORMARÁN INICIALMENTE EL FONDO DE TITULARIZACIÓN. El Fondo de Titularización estará conformado por los activos a que se refiere el literal D) de la cláusula II) "ANTECEDENTES" de este instrumento, y según consta en el Anexo I del Contrato de Titularización. 4) FORMA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS. La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a las facultades siguientes pero no limitadas a: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con cada una de las fases del Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; ii) Gestionar la comercialización, promover, la venta, de forma total o parcial de cada una de las fases del Proyecto de Construcción; iii) Arrendar de forma total o parcial cada una de las fases del Proyecto de Construcción; y iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los servicios del Comisionistas para

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

ejercer las funciones de administración de cada una de las fases del Proyecto de Construcción y otros activos del Fondo de Titularización. La administración del Comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo cada una de las fases del Proyecto de Construcción, así como de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta y por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable de la Primera Fase del Proyecto de Construcción "COMPLEJO EPIC", y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito. 5) ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMEN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, la Titularizadora tiene la facultad, de acuerdo con el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles, de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un Comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del Inmueble. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211470

Fondo de Titularización, a través del Arrendamiento de los Locales Comerciales que se desarrollarán en la primera fase del Proyecto de Construcción y de la venta de las Unidades Habitacionales que se desarrollarán en la segunda Fase del Proyecto de Construcción y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización. 6) PLAZO. El presente Contrato tendrá plenos efectos mientras existan obligaciones a cargo del FTIHVCE CERO UNO, y a favor de los Tenedores de los Valores emitidos con cargo al mismo, salvo que antes del vencimiento del plazo de la emisión ocurra la extinción, traslado o liquidación del Fondo de Titularización, o bien, cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores en los casos permitidos por ley. 7) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS. Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble, todo pago se hará por la Titularizadora o por el Comisionista con cargo al Fondo de Titularización, a través de las cuentas de depósito bancario denominadas Cuenta Discrecional o Cuenta Comisionista en la que corresponda única y exclusivamente a la administración de los activos del Fondo, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria; Segundo, se pagarán las obligaciones 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 este contrato. 8) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES. En el caso que no se adicione la Certificación de Integración del Fondo al asiento registral en el registro respectivo, según lo regula la Ley de Titularización de Activos, el Representante de los Tenedores será el responsable de cobrar y percibir el pago de los Valores de Titularización; en estos casos será responsable de administrar los recursos originados por dichos pagos con el objeto de obtener rentabilidad, en función de las características y requerimientos definidos en este

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

instrumento, debiendo en todo caso preservar el valor del capital, bajo los criterios que se regulan en esta cláusula, así: a) Inversiones Permitidas: Los fondos únicamente podrán ser invertidos en: (i) Depósitos bancarios a la vista, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; (ii) Depósitos bancarios a plazo, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja. En estos casos el vencimiento del plazo de los depósitos no deberá exceder de sesenta días posteriores a partir de la suscripción del presente Contrato; b) Inversiones No Permitidas: Los recursos no podrán invertirse en instrumentos que no se encuentren detallados en el literal "a)" anterior; c) Custodia de las Inversiones: Los valores, incluyendo los certificados de depósito a plazo, deberán depositarse en Cedeval; y d) Prohibiciones: El Representante de los Tenedores no podrá efectuar gastos relacionados a los activos que se integrarán al Fondo de Titularización mientras éste no se haya integrado, a menos que se trate del dictamen del perito valuador a que hace referencia la Ley de Titularización de Activos. 9) DERECHOS DE LA TITULARIZADORA. La Titularizadora tendrá los siguientes derechos: a) Recibir del Originador, en nombre del Fondo de Titularización, los activos y derechos para constituir e integrar el Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo; b) Constituir, integrar y administrar el Fondo de Titularización; c) Designar inicialmente al Representante de los Tenedores; d) Suscribir el Contrato de Titularización, la documentación pertinente a la Emisión y celebrar otros actos necesarios para el adecuado funcionamiento del Fondo de Titularización; e) Estructurar y administrar la Emisión con respaldo en el Fondo de Titularización; f) Pagar los Dividendos que correspondan a los Tenedores de los Valores de Titularización; g) Administrar los flujos financieros percibidos por el Fondo de Titularización; h) Administrar el Inmueble para su comercialización; y, i) Negociar con proveedores las condiciones de los servicios prestados al Fondo de Titularización, como pueden ser pero no

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211471

se limitan a: i) Precio y forma de pago; y, ii) Plazo de entrega de productos o servicios prestados; 10) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA. La Titularizadora tendrá las siguientes obligaciones: a) Conducir, gestionar y administrar el proceso de titularización en forma diligente, absteniéndose de realizar actos en su propio beneficio o de terceros, que vayan en detrimento de los Tenedores de los Valores; b) Recibir, para el Fondo de Titularización y a favor del mismo, los activos que le sean transferidos por el Originador; así como suscribir, en la calidad apuntada, los documentos necesarios para que dichos derechos sean enajenados a favor del Fondo de Titularización, y contratar los servicios, cuando lo estime necesario, para la recolección de dichos flujos cuando sean percibidos, y su traslado al Fondo de Titularización; c) Procurar la oportuna integración del Fondo de Titularización; d) Realizar las gestiones necesarias para la inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador y el asiento en el Registro Público Bursátil de la Emisión de valores con cargo al Fondo de Titularización, suscribiendo los documentos y contratos necesarios para tal efecto; e) Realizar las gestiones necesarias para la colocación de los Valores de Titularización emitidos, y suscribir los documentos y contratos necesarios para tal efecto; f) Administrar el Fondo de Titularización en forma diligente y sujetándose a los parámetros establecidos en este instrumento, tutelando en todo momento los intereses de los Tenedores de los Valores; g) Administrar diligentemente los flujos financieros generados por los activos que conformen el Fondo de Titularización, de conformidad a lo establecido en este Contrato; h) Responder, con cargo al Fondo de Titularización, del pago de los Valores de Titularización a los Tenedores de los Valores emitidos de conformidad a las características que se especifican en este instrumento; i) Pagar, con cargo al patrimonio de la Titularizadora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los Tenedores de Valores, documentadas en decisiones en firme de autoridad competente, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración del Fondo de Titularización, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o judicial, sea ésta civil o penal, deducible de sus directores, gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la administración; j) Llevar para el Fondo de Titularización una contabilidad separada e independiente de la

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

contabilidad de la Titularizadora y de la contabilidad de cualquier otro fondo de titularización que la Titularizadora administre; k) Cumplir, en calidad de administradora, con todas las obligaciones formales y legales de carácter tributario que implica la administración del Fondo de Titularización, y responder solidariamente ante las autoridades competentes de las obligaciones tributarias sustantivas de conformidad al Código Tributario de El Salvador y demás leyes de la materia que sea aplicables; l) Enterar a la autoridad competente, con cargo al Fondo de Titularización, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por la Titularizadora, en su carácter de administradora del Fondo de Titularización, estando obligada a efectuar estos pagos en la forma que la ley competente establezca; m) Evitar situaciones que supongan conflicto de interés entre ella y los Tenedores de los Valores y, si en algún caso se presentaren, deberá informar y resolverlas a favor de los Tenedores de los Valores; n) Ser diligente en el requerimiento de información al Originador y demás participantes del proceso; ñ) Proporcionar información en forma oportuna y completa al Representante de los Tenedores, tanto respecto a su situación financiera, como a la situación financiera del Fondo de Titularización; así también, deberá proporcionar al Representante de los Tenedores, en forma oportuna y completa, ésta y cualquier otra información que le solicite en el ejercicio de sus funciones; o) Informar detalladamente al Representante de los Tenedores, los nombres de los periódicos de circulación nacional en los que se efectuarán las publicaciones a las que se refiere la Ley de Titularización de Activos y las fechas de publicación; p) Informar al Representante de los Tenedores, la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero, en forma oportuna y completa, de cualquier hecho relevante que afecte el Fondo de Titularización. La Titularizadora únicamente responderá, por los resultados obtenidos, cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa ante sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada; q) Delegar la administración de las Fases del Proyecto de Construcción al Comisionista; y, r) Durante el desarrollo y la ejecución de las Fases del Proyecto de Construcción y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran. 11) SERVICIOS

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

No 26211472

ADICIONALES PACTADOS. La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará servicios adicionales por custodia de valores, colocación de instrumentos financieros, mercadeo, clasificación de riesgo de la emisión, auditoría externa, auditoría fiscal, publicaciones periódicas y emisiones en Bolsa de Valores, perito valuador, recolección de flujos futuros cedidos, servicios legales y notariales y otros servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Por cada uno de los servicios que contrate, de conformidad con el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos, deberán enviarse, previamente a la Superintendencia del Sistema Financiero para su revisión, los modelos de contrato respectivos. Asimismo, después de prestado el servicio al Fondo de Titularización, deberá presentar en el plazo de diez días hábiles, los documentos que amparen el pago realizado y el respectivo respaldo que compruebe el servicio prestado al Fondo de Titularización. 12) COMISIONES Y EMOLUMENTOS POR LOS SERVICIOS PACTADOS. Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones a cobrar por los servicios de la TITULARIZADORA son los siguientes: a) en concepto de SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN se pagará una comisión de hasta CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (0.75%) sobre el Valor Total Estimado del Proyecto. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización. El valor del Proyecto se ha estimado inicialmente en SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$60,861,757.00); b) En concepto de COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN se pagará una comisión de hasta CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (0.45%), durante el plazo de la emisión y mientras ésta se encuentre vigente, mensual sobre el valor del Activo Neto del mes anterior. Esta comisión es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera anualmente, fijándose un monto mínimo de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00) mensuales y un máximo de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00) mensuales. Por los SERVICIOS LEGALES para la formalización de los contratos y demás

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

documentos relacionados con esta emisión se cancelarán honorarios hasta por DIECIOCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$18,000.00), pagaderos al momento de la colocación. La CASA DE CORREDORES DE BOLSA que se desempeñe como Agente Colocador, en concepto de COLOCACIÓN EN MERCADO PRIMARIO, percibirá una comisión estimada de CERO PUNTO CIEN POR CIENTO (0.100%) sobre el monto colocado, pagaderos al momento de cada colocación. También corresponderá al Agente Colocador percibir, en concepto de servicio por PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, la suma de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00). La BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR será remunerada por COLOCACIÓN EN EL MERCADO PRIMARIO con un monto de hasta CERO PUNTO CATORCE CIENTO VEINTICINCO POR CIENTO (0.14125%) sobre el monto colocado, pagaderos al momento de cada colocación, también recibirá un pago único en concepto de INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN por un monto de hasta UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US$1,293.85); este pago en concepto de inscripción ya fue realizado por la Titularizadora, por lo que corresponderá reintegrarle con cargo al Fondo de Titularización dicho pago. La Comisión DEPÓSITO DE LA EMISIÓN será remunerada con un cargo único de CERO PUNTO CERO TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE POR CIENTO (0.03390%) del monto de la Emisión, con un monto máximo de CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 4,500.00) por cada tramo o serie a colocar, y, en concepto de COMISIÓN POR TRANSFERENCIA DE LOS VALORES DE TITULARIZACIÓN, un cargo estimado de hasta CERO PUNTO CERO SIETE TRES CUATRO CINCO POR CIENTO (0.07345%) sobre el monto colocado de la Emisión. La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de CERO PUNTO CERO CERO CERO OCHO POR CIENTO (0.0008%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CERO CINCO POR CIENTO (0.0005%) del valor

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

Nº 26211473

DOS COLONES

de los contratos, con un monto máximo de QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$515.00); c) RETIRO DE DOCUMENTOS: un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CINCUENTA POR CIENTO (0.0050%) del valor de los contratos; y, d) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta CERO PUNTO CERO CUARENTA Y OCHO POR CIENTO (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; El PERITO VALUADOR, por sus servicios periciales, que se realizarán de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-QUINCE/DOS MIL DIEZ, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores y recibirá la suma de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00). La CLASIFICADORA DE RIESGO, será remunerada inicialmente con un monto anual de hasta DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00), cantidad de la cual la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización. Los emolumentos que percibirá anualmente el AUDITOR EXTERNO Y FISCAL DEL FONDO serán inicialmente de hasta DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,800.00). La Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes. El REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES prestará sus servicios por un costo anual de DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00). Se han estimado gastos iniciales en concepto de: PROSPECTOS, PAPELERÍA Y COMERCIALIZACIÓN por hasta QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$500.00); Las actividades provenientes del Contrato de Comisión que serán desarrolladas por INJASIM, S.A. de C.V., serán remuneradas mensualmente por hasta un monto equivalente a CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00); y, Los ESTUDIOS de cualquier tercero independiente serán remunerados con un monto de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00). Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que sean

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización. Es expresamente convenido que: i) La Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después. 13) CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y SUS EFECTOS EN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Serán causas de terminación del presente Contrato las siguientes: a) Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; b) En caso que el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y dentro del plazo establecido para tal efecto en dicha Ley; c) Cuando producto de la disolución y liquidación de la Titularizadora no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, según lo dispuesto en el Artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización y el acuerdo tomado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; y, d) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas en el presente Contrato y que determine la Ley de Titularización de Activos. 14) AUDITORES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Inicialmente, tanto el Auditor Externo como el Auditor Fiscal del

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

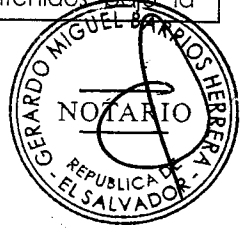
PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211474

Fondo de Titularización será ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO UNO – DOS CERO CERO UNO, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma estimada en DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,800.00) anuales, en total por ambos servicios. Inicialmente, el Auditor Externo Suplente y el Auditor Fiscal Suplente será CORNEJO & UMAÑA, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO DOS – DOS CERO UNO TRES, quien devengaría inicialmente en concepto de honorarios la suma estimada en UN MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,400.00) anuales, en total por ambos servicios. 15) RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS. Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los doce meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta. 16) FORMA DE DISPONER DE BIENES REMANENTES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, éste se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores. 17) ADMINISTRACIÓN DE REMANENTES. Siempre y cuando existan remanentes en el Fondo de Titularización, los remanentes serán mantenidos bajo la



administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores. 18) POLÍTICAS DE INVERSIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Los flujos financieros que reciba el Fondo de Titularización, deberán ser administrados por la Titularizadora, colocándolos en: a) Depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; b) Depósitos bancarios a un plazo máximo de trescientos sesenta días, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; c) Títulos valores emitidos o garantizados por el Estado de la República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador; d) Valores de oferta pública con una clasificación de riesgo no inferior a AA; y e) Cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador. 19) APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Una vez realizada la primera colocación y por el plazo del fondo de titularización, el originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso. Para la adquisición de dichos activos el fondo podrá emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación, los cuales serán respaldados con el cien por ciento de los activos del fondo. Estos aportes deberán ser formalizados mediante escritura pública a cualquier título traslaticio de dominio previa autorización expresa de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores y del Consejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora. La Titularizadora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiera y la Bolsa de Valores de la realización de dicho aporte en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Ordinaria de Tenedores de Valores. Los aportes adicionales deberán cumplir con las condiciones requeridas de los activos inmobiliarios susceptibles de titularización, así como

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

Nº 26211475

DOS COLONES

presentarse todas las condiciones establecidas en el artículo veinticinco de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles y deberán ser naturaleza homogénea a los activos que integrarán inicialmente el Fondo de Titularización, incluyendo pero no limitando permisos, planos, diseños e inmuebles que compartan la misma ubicación geográfica de los activos que integraran inicialmente el Fondo. 20) DESARROLLO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: El proyecto de Construcción "COMPLEJO EPIC" comprende dos fases de construcción, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónico, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción. 21) CONSTITUCIÓN DE CUENTA RESTRINGIDA. La Sociedad Titularizadora o el Comisionista podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. 22) LIQUIDACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización, se procederá de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, respetándose además los aspectos siguientes: 1) Sin perjuicio de la facultad de la Superintendencia del Sistema Financiero de actuar de oficio en la liquidación del Fondo de Titularización, corresponde a la Titularizadora, y/o al Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero que declare la procedencia de liquidar el Fondo de Titularización. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá solicitar la liquidación del Fondo de Titularización en los casos siguientes: a) Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; b) Cuando el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titularización, en la forma y plazo previstos en el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; c) Cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, ya sea por razones financieras o de otro tipo; d) Cuando producto de la disolución y la liquidación de la Sociedad Titularizadora, no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización a otra Titularizadora; y, e) Cuando no se pueda formalizar el financiamiento necesario para la adquisición de los inmuebles a los que se hace referencia en el literal D) de la cláusula ANTECEDENTES. 2) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo sesenta y siete de la Ley de Titularización de Activos, el liquidador será nombrado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, y deberá cumplir los requisitos siguientes: a) Deberá ser una persona con total independencia del presente proceso de titularización; b) No se podrá designar liquidador a ninguna persona vinculada con la Titularizadora; c) No podrá designarse a ninguna persona vinculada con el Originador; y d) No podrá designarse a ninguna persona vinculada a cualquier ente supervisor que haya

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

No 26211476

participado en el proceso. 3) Corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, a propuesta del liquidador, resolver sobre las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización, las que comprenderán al menos: a) La forma de enajenación de activos del Fondo de Titularización; b) La continuación de la administración del Fondo de Titularización hasta la extinción de los activos que lo conforman; y c) El plazo en que deba practicarse la liquidación del Fondo de Titularización, el cual no podrá exceder de cinco años. 4) El liquidador tendrá las facultades siguientes: a) Concluir las operaciones del Fondo de Titularización, que hubieren quedado pendientes al tiempo de la liquidación; b) Cobrar lo que se le deba al Fondo de Titularización, y pagar las obligaciones con cargo al Fondo de Titularización; c) Posibilidad de exigir valuaciones, previas a la ejecución de la liquidación de los activos; d) Vender los activos del Fondo de Titularización, conforme a la forma de enajenación de activos autorizada por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; e) Practicar el balance final de la liquidación, que deberá someterse a la discusión y aprobación de los Tenedores de Valores; f) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero el balance final una vez aprobado y hacerlo publicar por una sola vez en un periódico de circulación nacional; g) Liquidar a los Tenedores de Valores por los Valores de Titularización adquiridos y que aún no hayan sido redimidos; h) Otorgar la escritura pública de liquidación, remitiendo a la Superintendencia del Sistema Financiero copia certificada por notario del testimonio de la misma; e i) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero toda la información que ésta le requiera. 5) En la liquidación del Fondo de Titularización, deberá respetarse el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos, así: a) En primer lugar, el pago de la Deuda Tributaria; b) En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores; c) En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; d) En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y e) Cualquier remanente, si lo hubiere, se transferirá, total o parcialmente, a la o las personas, naturales o jurídicas, que determine la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, o en su defecto, a los Tenedores de Valores. 23) FACULTAD DE CESIÓN IRREVOCABLE A TÍTULO ONEROSO DE

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DERECHOS SOBRE FLUJOS FINANCIEROS FUTUROS. De acuerdo al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá enajenar los activos del Fondo, y por lo tanto, ceder o prometer ceder los derechos de cobro y cualquier otros derechos que le pudieran corresponder, en razón de los flujos producidos por la venta total o parcial del Proyecto de Construcción; asimismo, del flujo de los préstamos y demás operaciones de financiamiento que obtenga, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, y, muy particularmente, los correspondientes a la porción de los primeros ingresos de cada mes. 24) POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado. 24.1) Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas. 24.2) Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales; 24.3) Para la obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros: i) Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, Valores , como por ejemplo y sin estar limitado a los

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211477

cambios en la estructura de capital, redención anticipada de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, construcción, mantenimiento y remodelación del inmueble; ii) Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES, a la fecha del desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación de esta escritura; iii) Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo; iv) Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión; v) Administración de las obligaciones financieras: La Sociedad Titularizadora, de común acuerdo con el Comisionista, será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: a) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y b) Realizar prepagos de capital. vi) Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en el romano ii) de la presente sección. 25) DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES. El Representante de los Tenedores estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos, en la normativa aplicable emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y a lo dispuesto en esta cláusula. 25.1) Elección, Renuncia, Reemplazo y Remoción del Representante de los Tenedores. a) Elección: La sociedad SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL

GERARDO MIGUEL GAVIDIA RIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, ha sido nombrada como Representante de los Tenedores de Valores que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora, sin perjuicio de lo cual, la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores que se convocará por el Representante de los Tenedores, a más tardar cinco días después de colocado el setenta y cinco por ciento de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización, podrá ratificar esta designación o elegir un nuevo Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVCE CERO UNO, así como su respectivo suplente. En el caso en que el Representante de los Tenedores no hiciere la convocatoria en referencia en el plazo señalado, dicha convocatoria será realizada por la Titularizadora, a efectos de que, en Junta General de Tenedores de Valores, se nombre a un nuevo representante de los tenedores de valores y a su respectivo suplente, acordándose en ese mismo acto, las acciones correspondientes en contra del Representante de Tenedores que incumplió con sus obligaciones. Los gastos que se hicieren en la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores de la que habla este literal serán a cargo del Fondo de Titularización; b) Renuncia: Para que surta efectos la renuncia del Representante de los Tenedores antes de finalizado el período para el cual fue electo, el renunciante deberá convocar a una Junta General de Tenedores de Valores en la que informará de su renuncia y rendirá cuentas de su gestión, para que elijan en ese mismo acto un nuevo representante y su respectivo sustituto. La renuncia surtirá efectos a partir del día en que el nuevo representante de tenedores de valores electo asuma el cargo. Los gastos que ocasione la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores a que se refiere este literal serán cubiertos por el representante de los tenedores que la convoque; c) Reemplazo: El Representante de los Tenedores podrá ser reemplazado en cualquier momento por la Junta General de Tenedores de Valores; y d) Remoción: Cuando el Representante de Tenedores incurra en alguna de las causales de inhabilidad que contempla el artículo ochenta y cuatro de la Ley de Titularización de Activos, sin importar si la misma es anterior a su elección o es sobreviniente, cualquier Tenedor de Valores podrá pedir a un Juez de lo Mercantil del

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. - TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 - 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

Nº 26211478

DOS COLONES

domicilio de la Titularizadora que, previa comprobación sumaria del hecho y después de oír al Representante de los Tenedores presuntamente inhábil, decida sobre la procedencia de la remoción y proceda en su caso a publicar la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores dentro del término que no exceda de los ocho días siguientes a la fecha de la resolución que se dicte. En este caso, la Junta General de Tenedores tendrá por objeto conocer sobre la resolución antes indicada y en su caso, acordar la remoción del Representante de Tenedores inhábil y designar un nuevo representante de tenedores o en su caso, acordar que el representante de tenedores suplente ejerza, a partir de dicha fecha, como titular. 25.2) Causales de Cesación del Cargo de Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y judicial, sea civil o penal, que pudiera serle imputable, el Representante de los Tenedores podrá ser cesado en su cargo por cualquiera de las causales siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; b) Por no ejercer oportuna y diligentemente las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; c) Por actuaciones u omisiones dolosas o negligentes en el ejercicio de sus obligaciones, deberes o facultades; d) Por concurrir en alguna causal de inhabilidad existente con anterioridad o sobreviniente; e) Por incurrir en alguna conducta prohibida por la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; f) Por pérdida de confianza. 25.3) Facultades y Obligaciones del Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades: a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo de Titularización, mientras no se haya otorgado la Certificación de Integración del Fondo; b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización; c) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

respecto al Fondo de Titularización; d) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de terminación en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización; e) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización; y, f) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. 25.4) Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes: a) Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos: a.i) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos; a.ii) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y, a.iii) Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria; b) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones; c) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones; d) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización; e) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

Nº 26211479

DOS COLONES

funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios; f) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos; g) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación: g.1.) Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: g.1.1) La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en este Contrato; g.1.2) Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; g.1.3) Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores; g.2) Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento: g.2.1) Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes mencionados con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados; g.2.2) Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización; g.2.3) En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de los tres días

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

hábiles siguientes en que ha ocurrido el hecho; g.3) Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección de correo electrónico: hrelevantes@ssf.gob.sv; y, g.4) Así mismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica; h) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse; i) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización; j) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos; k) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores; l) Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones; m) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse; n) Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y o) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. 25.5) Rol de Representante de los Tenedores en otras Emisiónes. Actualmente funge como representante de los tenedores las siguientes emisiones: i) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, (ii) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Serie N° 26211480

Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; (viii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno, (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Angel Cero Uno; (xix)Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores AGE Capital Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; (xxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno; (xxiiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno; (xxv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno; (xxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno; (xxix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres; (xxx) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno; (xxxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno; (xxxii) Fondo de

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA - NOTARIO - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres; (xxxiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos; (xxxiv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno; y (xxxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis.. 26) DE LAS JUNTAS GENERALES DE TENEDORES. El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula: a) Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias; b) Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: b.1) El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores; b.2) Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y b.3) Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato; c) Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: c.1) El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordara la Junta General Extraordinaria de Tenedores; c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo, de conformidad con el artículo 47 literal j) de la Ley de Titularización de Activos; c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo; c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización; c.5) En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211481

Activos; c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos; c.7) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo; c.8) Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente Contrato; y d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores. Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de los votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización. 27) OBJETO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para la construcción, el diseño, el desarrollo, la ejecución, la supervisión, la venta, el rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en el desarrollo por fases de una Plaza Comercial y una Torre de Apartamentos, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción. El proyecto ha sido previamente denominado en este documento como Proyecto de Construcción COMPLEJO EPIC, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este instrumento, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la administración de este Inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción. 28) PERMISOS. De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los activos por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que la Fase Uno del Proyecto de Construcción que pretenda desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado. El Contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo de la Fase Uno del Proyecto de Construcción, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien lo agregará al Legajo de Anexos de su Protocolo, por lo que se considerará parte integral del mismo. Durante la ejecución del Proyecto de Construcción y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran, ya sea porque las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial estipulen la tramitación de permisos hasta la finalización de obras o el cumplimiento de otros prerrequisitos, o porque se continúe el desarrollo de las fases del Proyecto de

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211482

Construcción. El plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de los prerrequisitos que las mismas establezcan. Posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el Inicio de la Fase Dos del Proyecto de Construcción, el Fondo de Titularización podrá recibir del Originador, como aportes adicionales, los permisos de construcción necesarios para completar la Fase Dos del proyecto construcción descrita en el presente instrumento. 29) POLÍTICA DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS. De conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, los bienes Inmuebles deberán mantenerse asegurado contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras integre el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la responsable de suscribir, en caso sea necesario, con cargo al Fondo de Titularización seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de "A", por calificadoras de riesgo locales o regionales. La selección de la empresa aseguradora será acordada por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. 30) POLÍTICA DE VALUACIÓN DEL INMUEBLE. En relación a los Inmuebles, estos serán contabilizados en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-QUINCE / DOS MIL DIEZ, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero. La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes de la Titu

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. 31) POLÍTICA DE SELECCIÓN DE PERITO VALUADOR. La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. 32) POLÍTICA DE CONTRATACIÓN DEL CONSTRUCTOR. La Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, es indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un proyecto de construcción de esta naturaleza, presente su oferta por escrito y satisfaga durante toda la ejecución del proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno: a) No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; b) No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa; c) Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada; d) No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito; e) Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos; f) No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

Nº 26211483

DOS COLONES

préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero; g) Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado; h) Que sus accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría; i) Presentar una garantía de fiel cumplimiento de la obra, ya sea a través de pagare, fianza o cualquier otra análoga, no menor al diez por ciento (10%) del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. 33) POLÍTICA DE SUPERVISIÓN: La Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra. El proyecto que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, el mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. Cuando el supervisor de obra sea empleado de la Titularizadora, el Representante podrá requerir excepcionalmente y por razones de protección de los intereses de los Tenedores de Valores, la participación de un supervisor distinto (...)

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras. La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del Proyecto de Construcción, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio, así como que no se le haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos. 34) POLÍTICA DE VALUACIÓN DE LOS VALORES DE TITULARIZACIÓN - TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN EMITIDOS CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN. El valor del Título de Participación se obtiene al dividir el valor del Activo Neto del Fondo, calculado al final del cierre contable de cada mes calendario, entre el número de títulos en circulación. Este valor será comunicado por escrito dentro de los primeros quince días de cada mes calendario al Representante de los Tenedores de Valores, a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero. 35) POLÍTICA DE LIQUIDEZ. Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

No. 26211484

del fondo de titularización, anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento (0.2%) del valor del Activo Neto. 36) POLÍTICA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS. La Titularizadora cuenta con una política de Prevención de lavado de Dinero y Activos vigente y actualizada el día doce de octubre de dos mil dieciocho por su Concejo de Gerentes en el Acta Número Cincuenta y Cuatro. **IV) EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN:** La Emisión de valores con cargo al FTIHVCE CERO UNO, queda estructurada por la Titularizadora según las cláusulas que a continuación se exponen: 1) AUTORIZACIONES DE LA TITULARIZADORA COMO EMISOR DE VALORES. La Sociedad Titularizadora, administradora del FTIHVCE CERO UNO, se encuentra debidamente autorizada para realizar emisiones de valores a cargo de los Fondos de Titularización que administre de conformidad a las disposiciones contenidas en la Ley de Titularización de Activos y en la Ley del Mercado de Valores, contando para dicho efecto con las siguientes autorizaciones: a) Autorización concedida por la BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en sesión número JD-CERO SIETE/DOS MIL DIEZ, celebrada el día veinticinco de mayo de dos mil diez, en la que se inscribió a la Sociedad Titularizadora como Sociedad Emisora de Valores a Cargo de los Fondos de Titularización que administre; y b) El Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión CD-ONCE/DOS MIL DIEZ, de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, acordó registrar a la Titularizadora, como emisora de valores a cargo de los Fondos de Titularización que administre. 2) AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN. a) Acuerdo del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO, correspondiente a la sesión celebrada el día veintidós de enero de dos mil veinticuatro y sus modificaciones según Acta Numero DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO, correspondiente a la sesión celebrada el día seis de mayo de dos mil veinticuatro, Acta Numero DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, Acta Numero DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO,

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

correspondiente a la sesión celebrada el día tres de julio de dos mil veinticuatro y Acta Número DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, correspondiente a la sesión celebrada el día dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro, en las que se acordó autorizar la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización denominado FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, denominación que puede abreviarse "VTHVCE CERO UNO" por un monto de hasta VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 20,000,000.00); en los mismos acuerdos se facultó al compareciente para otorgar la presente escritura y a SYSVALORES la autorización de efectuar la inscripción y colocaciones correspondientes; b) Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión CD - CINCUENTA Y SIETE / DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha ocho de noviembre de dos mil veinticuatro, en la que se autorizó el registro de esta emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, en la forma y condiciones que adelante se relacionan. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 3) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN. Los Valores de Titularización tendrán las siguientes características: 3.1) Denominación del Fondo de Titularización: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCE CERO UNO"; 3.2) Denominación del Emisor: HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, y con cargo a dicho Fondo; 3.3) Denominación del Originador: INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INJASIM, S.A. DE C.V., en su calidad de propietario de los planos, diseños, permisos y del inmueble donde será desarrollado el Proyecto de Construcción; 3.4) Denominación de la Sociedad Titularizadora: HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA; 3.5) Representante de los Tenedores de Valores de Titularización: SYSVALORES, S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa; 3.6) Denominación de la Emisión: Valores de

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211485

Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, cuya abreviación es "VTHVCE CERO UNO"; 3.7) Naturaleza: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos; 3.8) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVCE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; 3.9) Monto de la Emisión. 3.9.1) Monto fijo: 3.9.1.1) Serie Común: Hasta VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 20,000,000.00); 3.9.1.2) Serie Preferente: Hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común en circulación 3.9.2) 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 la 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: 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, pagar al Originador total o parcialmente los Aportes Adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción; b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del monto de la emisión, y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral, Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora notificará a la CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de la Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión. 3.10) Número de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta veinte mil

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00); 3.11.1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, la Titularizadora notificará a Cedeval y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de la Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión; 3.12) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta; 3.13) Moneda de Negociación: Dólares de los Estados Unidos de América; 3.14) 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 Cedeval; 3.15) 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 CUARENTA años, contados a partir de la fecha de colocación; 3.16) Redención de los valores: 3.16.1) La emisión considerará Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores financieros del Fondo, el Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora podrá definir en el aviso de colocación de cada tramo de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Preferente una estructura de redenciones ordinarias, las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores financieros del

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211486

Fondo, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto o a valor nominal, según defina la Sociedad Titularizadora, con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 3.16.2) Procedimiento de Pago de Redención: 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. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la Serie Preferente o existan títulos de dicha Serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una Serie Preferente con el propósito de modificación de la Estructura de Capital del Fondo; 3.17) Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del Inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas

NOTARIO

que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos; 3.18) 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. 3.19) Política de Distribución de Dividendos: 3.19.1) Para la Serie Común: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente; 3.19.2) Para la Serie

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

Nº 26211487

Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo departo a la Serie Común. Se considerará dentro del cálculo del monto a pagar las ganancias que reciba el inversionista mediante las Redenciones Ordinarias que realizará el Fondo de Titularización; vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia será acumulativa, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada; vii) cuando dejaren de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Las ganancias que perciba el inversionista mediante las Redenciones Ordinarias no sean superiores a la tasa indicada en el tramo respectivo; 3.20) Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval. Dicho procedimiento consiste en: I) La Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a Cedeval [illegible]

GERARDO MIGUEL ARIAS HERRERA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

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 de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a Cedeval, el pago por parte de la Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que Cedeval, indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a Cedeval, o a las cuentas que Cedeval, hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, Cedeval, procederá a cancelar a HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA y esta a su vez a los Tenedores de Valores, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a Cedeval para dicho fin; IV) Es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará Cedeval, 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 VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán de sus oficinas; 3.21) Prelación de Pagos: Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 6211488

terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. 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 FTIHVCE CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas; 3.22) Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión: La Emisión podrá contar con dos Series: 3.22.1) Serie Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización; 3.22.2) Serie Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores. 3.22.3) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1) del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4) del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el

GERARDO MIGUEL [illegible] HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

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. 3.22.4) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada; 3.23) Destino de los Fondos de la Emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del Inmueble establecidos en el Contrato de Promesa de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Realizar el pago por los aportes adicionales; (iii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iv) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.1) del Contrato de Titularización; 3.24) 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 Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores de El Salvador; 3.25) Objeto del proceso de titularización: De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste el desarrollo por fases de un Complejo Inmobiliario, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 16211489

una plaza comercial en la cual se tendrá un total de hasta aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción Para la administración de este Inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reconocimientos de pago, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción; 3.26) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento: 3.26.1) Integración del Fondo de Titularización y Adquisición de los Inmuebles: 3.26.1.1) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador transferirá y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles, así como de todos los permisos asociados a la Primera Fase del Proyecto de Construcción denominado "COMPLEJO EPIC"; 3.26.1.2) La Titularizadora por medio de los Contratos de Compraventa adquirirá y aceptará la tra[illegible] de

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

los Inmuebles para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa; 3.26.2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto de Construcción denominado "COMPLEJO EPIC" comprende dos fases de construcción, las cuales podrán desarrollarse en forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá un total de hasta aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. El Fondo de Titularización integrará inicialmente el terreno en donde construirán ambas fases del Proyecto de Construcción, y los planos arquitectónicos, diseños y permisos correspondientes a la primera fase del Proyecto de Construcción. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los planos, diseños y permisos de Construcción correspondiente de la segunda fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la segunda fase del Proyecto de Construcción. El Proyecto de Construcción se desarrollará en un área de terreno de veinte mil novecientos cincuenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados ubicado en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. 3.26.3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa. 3.26.3.1) Permisos: Según constará en el Contrato de Compraventa, INJASIM, S.A. de C.V. declarará que: i) La Primera Fase del

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

DOS COLONES M. DE H. No. 26211490

Proyecto de Construcción "COMPLEJO EPIC" a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar la Primera Fase del Proyecto de Construcción, ha requerido el pago por parte de INJASIM, S.A. de C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V.; y, iii) La Titularizadora remitirá a la Superinténdencia del Sistema Financiero los permisos necesarios para el inicio de construcción de la Segunda Fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la Fase Dos del Proyecto de Construcción. 3.26.3.2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Compraventa, INJASIM, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de INJASIM, S.A. de C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V. La Titularizadora remitirá a la Superintendencia del Sistema Financiero los diseños y planos arquitectónicos necesarios para el inicio de construcción de la Segunda Fase del Proyecto de Construcción en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Ordinaria de Tenedores de Valores para el inicio de la Fase Dos del Proyecto de Construcción. 3.26.4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de

GERARDO MIGUEL DAKKIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Titularización, queda facultada a reintegrar a INJASIM, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de INJASIM, S.A. de C.V. 3.26.5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora contratará como Comisionista a INJASIM, S.A. DE C.V., la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con las Fases del Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción; iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado. 3.26.6) Apertura y Manejo de Cuentas: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DE H.

DOS COLONES

N° 26211491

relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, , adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta de la Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por la Comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora; iv) Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos

NOTARIO

de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. 3.26.7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; iii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa, al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos, por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable del Complejo EPIC y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial; 3.27) 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 adicionales, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 26211492

Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador; 3.28) Modificación de las Características de la Emisión: Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, el Concejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización del Junta General Extraordinaria 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; 3.29) Clasificación de Riesgo: Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N TRES" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro y con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N TRES" corresponde a acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable; 3.30) Aportes Adicionales: Una vez realizada la primera colocación y por el plazo del fondo de titularización, el originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso. Para la adquisición de dichos activos el fondo podrá emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación, los cuales serán respaldados con el cien por ciento de los activos del fondo. Estos aportes deberán ser formalizados mediante escritura pública a cualquier título traslaticio de dominio previa autorización expresa de la Junta General Ordinaria

GERARDO MIGUEL CARRILLO ARROS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

de Tenedores de Valores y del Consejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora. La Titularizadora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiero y la Bolsa de Valores de la realización de dicho aporte en un plazo de hasta quince días hábiles posterior a la autorización de la junta General Ordinaria de Tenedores de Valores. Los aportes adicionales deberán cumplir con las condiciones requeridas de los activos inmobiliarios susceptibles de titularización, así como presentarse todas las condiciones establecidas en el artículo veinticinco de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles y deberán ser naturaleza homogénea a los activos que integrarán inicialmente el Fondo de Titularización, incluyendo pero no limitando permisos, planos y diseños ; 3.31) 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; 3.32) Procedimiento en Caso de Mora: El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios; 3.33) Razones Literales: El prospecto de emisión contiene impresas las siguientes razones: 3.33.1) "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 3.33.2) "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

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 6211493

solvencia del emisor"; 3.33.3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto"; 4) AUTORIZACIÓN PARA LA EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN REPRESENTADOS POR ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA. Sobre la base de las disposiciones legales citadas, así como las consideraciones y autorizaciones relacionadas anteriormente, los comparecientes otorgan expresamente la Emisión y puesta en circulación de los Valores de Titularización representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, VTHVCE CERO UNO, a que se refiere la cláusula romano II de la presente escritura, asumiendo la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización y con cargo a dicho Fondo, la obligación de pagar los dividendos a los Tenedores de Valores de acuerdo a la política de dividendos estipulada en el texto del Contrato de Titularización. **V) RESGUARDO DEL PRESENTE CONTRATO.** De común acuerdo entre las partes, el presente Contrato será resguardado en Cedeval. **VI) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** La Titularizadora y SYSVALORES, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato de titularización será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, siendo aplicables las leyes de la República de El Salvador, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. El lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador y se utilizará el idioma

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

castellano. El laudo arbitral será inapelable. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE:** de ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista de ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: **A.-** Del señor **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE:** a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

No. 26211494

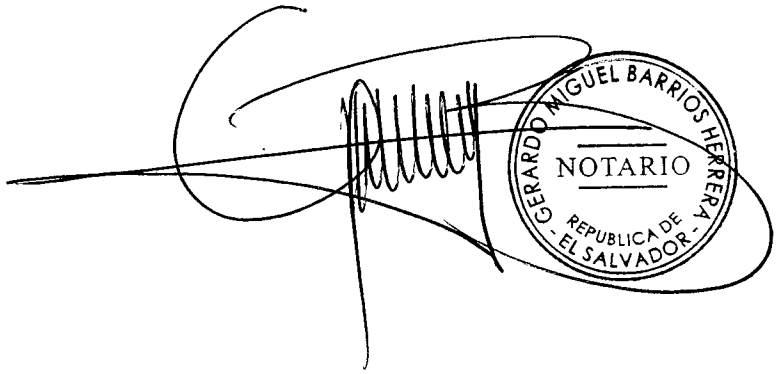
del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO, el día doce de enero de dos mil veintitrés; y c) Acuerdo del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO, correspondiente a la sesión celebrada el día veintidós de enero de dos mil veinticuatro y sus modificaciones según Acta Numero DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO, correspondiente a la sesión celebrada el día seis de mayo de dos mil veinticuatro, Acta Numero DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, Acta Numero DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día tres de julio de dos mil veinticuatro y Acta Número DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, correspondiente a la sesión celebrada el día dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro, y en las que consta que se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización; **B.-** Del Señor **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA:** a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas que rigen a la Sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas y treinta minutos del día veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, ante los oficios de la notario María Martha Delgado Molina, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por un mínimo de tres directores y un máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes durarán en sus funciones por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, , inscrita dicha escritura en el Registro de

Comercio al Número CIENTO TREINTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades el día veintiuno de diciembre de dos mil veintidós; y b) Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, celebrada a las dieciséis horas del día dos de diciembre del año dos mil veintidós, emitida por el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel Antonio Murillo Escoto, de la cual consta que en Acta número SESENTA Y OCHO del Libro de Actas de Junta General de Accionistas, en su Punto Número DOS, se nombró como Director Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número TREINTA del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, el nueve de diciembre de dos mil veintidós; y c) Certificación de punto de acta número UNO de la sesión de Junta Directiva número TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las trece horas del día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro; y en la cual consta que la Junta Directiva acordó autorizar al compareciente para la suscripción del Contrato de Titularización en los términos que constan en el mismo. Hago constar que expliqué a los comparecientes los efectos legales de este instrumento; y leído que les fue, íntegramente, en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

GERARDO MIGUEL DARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

SO ANTE MÍ, del folio **CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS VUELTO,** al folio **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO VUELTO,** del Libro **OCTAVO** de mi protocolo, que vence el día nueve de abril del año dos mil veinticinco; extiendo firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE TITULARIZACIÓN** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el Distrito Municipal de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro.



ESCRITURA N° 16 LIBRO N° XVI

AÑO 2024

TESTIMONIO DE:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES

ENTRE:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA QUE ACTÚA COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO

Y:

INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia INJASIM, S.A. DE C.V.

Licda. Maria Martha Delgado Molina
Abogado y Notario
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

PAPEL PARA PROTOCOLO

TREINTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 28556459

MARÍA MARTHA DELGADO MOLINA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NÚMERO DIECISEIS. LIBRO DÉCIMO SEXTO. En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas del día veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **MARÍA MARTHA DELGADO MOLINA** Notario, de este domicilio, comparecen por una parte, **JACOBO JORGE MARTIN SIMON ZACARIAS**, de cincuenta y nueve años de edad, Ingeniero Mecánico, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad homologado número cero dos dos nueve uno tres cuatro cinco - siete, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad **INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **INJASIM, S.A. DE C.V.,** de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos seis cero tres nueve tres – uno cero cuatro - dos, personería que doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día veintiséis de marzo del año mil novecientos noventa y tres, ante los oficios notariales del Licenciado - e inscrita en el Registro de Comercio al número - del libro - del Registro de Sociedades, el día – de - del año dos mil -, de la cual consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los que se han dicho, de nacionalidad salvadoreña, de plazo indeterminado; que la administración de la sociedad es confiada, según lo decida la Junta General Ordinaria de Accionistas a un Administrador Único Propietario o a una Junta Directiva, y quien a la vez elegirá a los suplentes; b) Certificación del punto de acta segundo de la sesión número DOS de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad INJASIM, S.A. de C.V., emitido por el Secretario de dicha junta, señor Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias, el día veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, inscrita en el Registro de Comercio al número 24 del Libro 4450 del Registro de Sociedades, el día veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, de la cual consta que

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

resultó electo como Administrador Único Propietario de la sociedad el compareciente JACOBO JORGE MARTIN SIMON ZACARIAS, para un período de CINCO años contados a partir de la fecha de la inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio; y, c) Certificación de Junta General Extraordinaria de Accionistas:, i) acta número SETENTA Y CUATRO del libro de Junta Generales de Accionistas, celebrada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, el día diecisiete del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro, extendida, firmada y sellada por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias, de la que consta: Que se autorizó al compareciente en calidad de Administrador Único Propietario y representante legal de INJASIM, S.A. DE C.V., a otorgar y suscribir el presente instrumento, así como cualquier otro documento público o privado que fuere necesario para formalizar legalmente la participación de INJASIM S.A. de C.V., en el proceso de titularización de inmuebles "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, en adelante denominada la "SOCIEDAD PROMITENTE VENDEDORA" O "INJASIM"; y por otra parte ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE, de treinta y ocho años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO** que se abrevia **FTIHVCE**

CERO UNO, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

DOS COLONES

M. DE H.

Nº 28556461

al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**, el día doce de enero de dos mil veintitrés; **c)** Certificaciones de los Acuerdos del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO correspondiente a la sesión celebrada el día veintidós de enero de dos mil veinticuatro, el cual fue modificado por las siguientes sesiones: i) Acta Número DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO correspondiente a la sesión celebrada el día seis de mayo de dos mil veinticuatro; ii) Acta Número DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES correspondiente a la sesión celebrada el veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro; iii) Acta Número DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO correspondiente a la sesión celebrada el día tres de julio de dos mil veinticuatro; iv) Acta Número DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión celebrada el dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro; de las cuales consta que se acordó autorizar la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de denominación FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, denominación que puede abreviarse "FTIHVCE CERO UNO" por un monto de hasta VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 20,000,000.00); y en los que constan que se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización; y **d)** Contrato de Titularización otorgado a las dieciséis horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO**, y en adelante referida como **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** o **"LA TITULARIZADORA"**, y en el carácter en que actúan **ME DICEN: QUE CONVIENEN EN CELEBRAR UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES** el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **I.- ANTECEDENTES. A)** Que HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, es una institución autorizada por la

Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de octubre de dos mil ocho, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el Asiento Registral Número: TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO; **B)** Que según consta en Escritura Pública otorgada a las dieciséis horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, ésta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES, emitidos con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO,** otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual estará integrado por el inmueble, inversiones y los derechos accesorios que más adelante se describen. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores, los cuales representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante el **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO**, para que se otorgue con posterioridad al otorgamiento del Contrato de Titularización, el presente Contrato de Promesa de Compraventa, y en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. **II.- DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** Que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar y en efecto celebran un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES,** el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **A) DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD VENDEDORA**: La Promitente Sociedad Vendedora declara: **1)** Que es dueña y actual poseedora de dos inmuebles de naturaleza rústica, correspondientes a la ubicación geográfica de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO - REP. DE EL SALVADOR, C.A.

Nº 28556462

MARTHA DELGADO MOLINA NOTARIO Pública de EL SALVADOR

Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, **i) LOTE S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA:** correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, La Libertad Este, departamento de La Libertad, el cual es de un área de DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, porción que se describe a partir del vértice nor-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos ochenta y un mil ochocientos ochenta y tres punto treinta y tres metros y Este cuatrocientos setenta y dos mil doscientos noventa y cinco punto ochenta y tres metros. La descripción técnica de la Porción desmembrada es la siguiente: **AL ORIENTE:** CUATRO tramos descritos así: Entre el vértice A uno y el vértice A dos, tramo recto con rumbo Sur quince grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y siete segundos Este y distancia de once punto noventa y seis metros: Entre el vértice A dos y el vértice A tres, tramo recto con rumbo Sur diecisiete grados treinta y ocho minutos quince segundos Este y distancia de diecisiete punto setenta y cinco metros; Entre el vértice A tres y el vértice A cuatro, tramo recto con rumbo Sur veintitrés grados cuarenta y cinco minutos treinta y ocho segundos Este y distancia de diez punto cuarenta y cuatro metros; Entre el vértice A cuatro y el vértice A cinco, tramo recto con rumbo Sur veinticuatro grados cuarenta y un minutos cincuenta y ocho segundos Este y distancia de uno punto veintidós metros; Colindando entre los vértices A uno y A cinco con terreno propiedad de Carlos José Guerrero Contreras con Avenida Bella Vista de por medio. **AL SUR:** SEIS tramos descritos así: Entre el vértice A cinco y el vértice A seis, tramo recto con rumbo Sur sesenta y seis grados cincuenta y cinco minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de un punto cuarenta y dos metros; Entre el vértice A seis y el vértice A siete, tramo recto con rumbo Sur setenta y cinco grados dieciocho minutos treinta segundos Oeste y distancia de dos punto sesenta y tres metros; Entre el vértice A siete y el vértice A ocho, tramo recto con rumbo Sur sesenta y seis grados cincuenta y cinco minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de tres punto setenta y dos metros; Entre el vértice A ocho y el vértice A nueve, tramo recto con rumbo Norte veintitrés grados cuatro minutos diez segundos Oeste y distancia de cuatro punto ochenta y ocho metros; Entre el

vértice A nueve y el vértice A diez, tramo recto con rumbo Norte treinta y siete grados veintinueve minutos veinticinco segundos Oeste y distancia de uno punto ochenta metros; Entre el vértice A diez y el vértice A once, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y un grados cincuenta y cinco minutos dos segundos Oeste y distancia de cincuenta y cinco punto veintitrés metros; Colindando entre los vértices A cinco y A once con resto del terreno del cual se desmembra el que se describe. **AL PONIENTE:** UN tramo descrito así: Entre el vértice A once y el vértice A doce, tramo recto con rumbo Norte treinta y siete grados treinta y un minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de cuarenta y seis punto treinta y ocho metros; Colindando entre los vértices A once y A doce con resto del terreno del cual se desmembra el que se describe. **AL NORTE:** DOS tramos descritos así, Entre el vértice A doce y el vértice A trece, tramo recto con rumbo Norte cincuenta y un grados treinta y ocho minutos cuarenta y un segundos Este y distancia de treinta y uno punto once metros; Entre el vértice A trece y el vértice A uno, tramo recto con rumbo Norte setenta y dos grados treinta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de cuarenta y seis punto treinta y cuatro metros: Colindando entre los vértices A doce y A trece con resto del terreno del cual se desmembra el que se describe, y entre los vértices A trece y A uno con terreno propiedad de Restaurantes La Pampa Argentina S.A. de C.V., llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres dos seis nueve ocho cero - cero cero cero cero cero (30326980-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad. **ii) PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA:** correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, la Libertad Este, departamento de La Libertad, el cual es de un área de DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS, y este se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos ochenta y un mil seiscientos noventa y cinco punto setenta y cuatro metros y Este cuatrocientos setenta y dos mil trescientos sesenta y nueve punto setenta y cuatro metros punto cero

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES

N° 28556463

tres metros. La descripción técnica del inmueble es la siguiente: **AL SUR:** CINCO tramos descritos así, Entre el vértice B uno y el vértice B dos, tramo recto con rumbo Norte setenta y siete grados cuarenta y cinco minutos nueve segundos Oeste y distancia de un punto sesenta y dos metros; Entre el vértice B uno y el vértice B dos, tramo recto con rumbo Norte setenta y siete grados cuarenta y cinco minutos nueve segundos Oeste y distancia de un punto sesenta y dos metros; Entre el vértice B dos y el vértice B tres, tramo recto con rumbo Norte ochenta y ocho grados cero minutos seis segundos Oeste y distancia de treinta y uno punto cuarenta metros; Entre el vértice B tres y el vértice B cuatro, tramo recto con rumbo Norte ochenta y ocho grados cero minutos seis segundos Oeste y distancia de dieciséis punto treinta y cinco metros; Entre el vértice B cuatro y el vértice B cinco, tramo recto con rumbo Norte ochenta y ocho grados cero minutos ocho segundos Oeste y distancia de ocho punto diez metros; Entre el vértice B cinco y el vértice B seis, tramo recto con rumbo Norte ochenta grados treinta y tres minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de dos punto once metros; Colindando entre los vértices B uno y B tres con terreno propiedad del IPSFA y entre los vértices B tres y B seis con terreno propiedad de José Salvador Antonio Vilanova Noltenius. **AL PONIENTE:** SIETE tramos descritos así: Entre el vértice B siete y el vértice B ocho, tramo curvo con curva izquierda de cuarenta y cuatro metros de radio y veintisiete punto setenta y cinco metros de longitud de curva y con una cuerda de veintisiete punto veintinueve metros de longitud con rumbo Noreste treinta y ocho grados nueve minutos dieciséis segundos; Entre el vértice B ocho y el vértice B nueve, tramo recto con rumbo Norte cincuenta y seis grados cinco minutos cincuenta y tres segundos Oeste y distancia de cincuenta y siete metros; Entre el vértice B nueve y el vértice B diez, tramo curvo con curva izquierda de ciento quince metros de radio y veintisiete punto setenta y cuatro metros de longitud de curva y con una cuerda de veintisiete punto sesenta y siete metros de longitud con rumbo Noreste sesenta y tres grados cero minutos treinta y tres segundos; Entre el vértice B diez y el vértice B once, tramo recto con rumbo Norte sesenta y nueve grados cincuenta y cinco minutos trece segundos Oeste y distancia de ciento uno punto ochenta y siete metros; Entre el

vértice B once y el vértice B doce, tramo recto con rumbo Norte setenta grados cincuenta minutos cincuenta y un segundos Oeste y distancia de tres punto cincuenta y seis metros; Entre el vértice B doce y el vértice B trece, tramo recto con rumbo Norte cuatro grados cincuenta y ocho minutos veintiséis segundos Oeste y distancia de nueve punto cincuenta y un metros; Colindando entre los vértices B seis y B once con terrenos propiedad del Centro Cristiano Internacional y Angel Fuentes Flores, y entre los vértice B once y B trece con terreno propiedad de Inurba S.A. de C.V. **AL NORTE:** TRES tramos descritos así: Entre el vértice B trece y el vértice B catorce, tramo recto con rumbo Norte veintiocho grados cuarenta y ocho minutos diez segundos Este y distancia de nueve punto cero seis metros; Entre el vértice B catorce y el vértice B quince, tramo recto con rumbo Norte veintitrés grados cuarenta y dos minutos cuarenta y dos segundo Este y distancia de seis punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice catorce y el vértice B quince, tramo recto con rumbo Norte veintitrés grados cuarenta y dos minutos cuarenta y dos segundos Este y distancia de seis punto cuarenta y nueve metros; Entre el vértice B quince y el vértice B dieciséis, tramo recto con rumbo Norte setenta y dos grados treinta y ocho minutos cincuenta y nueve segundos Este y distancia de ciento treinta y dos punto cuarenta y siete metros; Colindando entre los vértices B trece y B dieciséis con terrenos propiedad de Inurba S.A. de C.V. y Restaurantes La Pampa Argentina S.A. de C.V. **AL ORIENTE:** DIECINUEVE tramos descritos así; Entre el vértice B dieciséis y el vértice B diecisiete, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y un grados treinta y ocho minutos cuarenta y un segundos Oeste y distancia de treinta y uno punto once metros; Entre el vértice B diecisiete y el vértice B dieciocho, tramo recto con rumbo Sur treinta y siete grados treinta y un minutos cincuenta y un segundos Este y distancia de cuarenta y seis punto treinta y ocho metros, Entre el vértice B dieciocho y el vértice B diecinueve, tramo recto con rumbo Norte cincuenta y un grados cincuenta y cinco minutos dos segundos Este y distancia de cincuenta y cinco punto veintitrés metros; Entre el vértice B diecinueve y el vértice B veinte, tramo recto con rumbo Sur treinta y siete grados veintinueve minutos veinticinco segundos Este y distancia de uno punto ochenta metros; Entre el vértice B veinte y el vértice B veintiuno,

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 28556464

tramo recto con rumbo Sur veintitrés grados cuatro minutos diez segundos Este y distancia de cuatro punto ochenta y ocho metros; Entre el vértice B veintiuno y el vértice B veintidós, tramo recto con rumbo Norte sesenta y seis grados cincuenta y cinco minutos cincuenta segundos Este y distancia de tres punto setenta y dos metros; Entre el vértice B veintidós y el vértice B veintitrés, tramo recto con rumbo Norte setenta y cinco grados dieciocho minutos treinta segundos Este y distancia de dos punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B veintitrés y el vértice B veinticuatro, tramo recto con umbo Norte sesenta y seis grados cincuenta y cinco minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de uno punto cuarenta y dos metros; Entre el vértice B veinticuatro y el vértice B veinticinco, tramo recto con rumbo Sur veinticuatro grados cuarenta y un minutos cincuenta y ocho segundos Este y distancia de veintitrés punto noventa y un metros; Entre el vértice B veinticinco y el vértice B veintiséis, tramo recto con rumbo Sur veintitrés grados veintiún minutos cincuenta y cuatro segundos Este y distancia de catorce punto setenta y un metros; Entre el vértice B veintiséis y el vértice B veintisiete, tramo recto con rumbo Sur veinticuatro grados veintiún minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de diecisiete punto cincuenta y siete metros; Entre el vértice B veintisiete y el vértice B veintiocho, tramo recto con rumbo Sur veintiocho grados cincuenta y cinco minutos veintinueve segundos Este y distancia de ocho punto treinta y ocho metros; Entre el vértice B veintinueve y el vértice B treinta, tramo recto con rumbo Sur veintitrés grados un minutos un segundos Este y distancia de doce punto ochenta y cinco metros; Entre el vértice B treinta y el vértice B treinta y uno, tramo recto con rumbo Sur dieciocho grados diecinueve minutos once segundos Este y distancia de quince punto cero cinco metros; Entre el vértice B treinta y uno y el vértice B treinta y dos, tramo recto rumbo Sur diecinueve grados treinta y tres minutos cincuenta y siete segundos Este y distancia de catorce punto sesenta y seis metros; Entre el vértice B treinta y dos y el vértice B treinta y tres, tramo recto con rumbo Sur diecinueve grados dieciséis minutos cuatro segundos Este y distancia de diez punto noventa y un metros; Entre el vértice B treinta y tres y el vértice B treinta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur dieciocho grados cuarenta minutos treinta y cinco segundos Este y

distancia de dieciséis punto setenta metros; Entre el vértice treinta y cuatro el vértice B uno, tramo recto con rumbo Sur diecinueve grados treinta y dos minutos treinta segundos Este y distancia de trece punto cero un metros; Colindando entre los vértices B veinticuatro y B veintiocho con terreno de propiedad de Carlos José Guerrero Contreras con Avenida Bella Vista de por medio, entre los vértices B veintiocho y B uno con terreno propiedad de Simbasal S.A. de C.V. con Avenica Bella Vista de por medio, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción. Inscrito a favor de INJASIM, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero dos cinco dos seis siete tres - cero cero cero cero cero (30252673-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad.; en adelante y para efectos del presente instrumento serán referidos conjuntamente como los "Inmuebles." **2)** Que los INMUEBLES junto con sus derechos accesorios y las inversiones antes descritas han sido valuadas por el monto de **DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00)**, por GEOTERRA INGENIEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse GEOTERRA INGENIEROS, S.A. de C.V., perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-CERO UNO SEIS SIETE – DOS CERO UNO UNO (PV-0167-2011). **3)** Que la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Promitente Sociedad Vendedora, según consta en sesión número SETENTA Y CUATRO, celebrada el día diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, en su punto DOS autorizó al Administrador Único Propietario y Representante Legal a suscribir el presente instrumento, conforme los términos y condiciones que constan en el mismo, cumpliéndose con todas las acciones corporativas (o de otra clase) necesarias para autorizar el otorgamiento del presente contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones. **4)** Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. **5)** Que sobre dicho inmueble no se adeudan impuestos municipales, y que previo al otorgamiento de la Compraventa la Promitente Sociedad Vendedora se compromete a presentarla para tenerla a la vista la solvencia municipal correspondiente. **6)** Que a la fecha la sociedad está

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 28556465

solvente con el fisco y que previo al otorgamiento de la Compraventa la Promitente Sociedad Vendedora se compromete a presentarla para tenerla a la vista la solvencia tributaria. **7)** Que el inmueble se encuentra libre de proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. **8)** Que la Promitente Sociedad Vendedora establece que el inmueble descrito y sus inversiones no han sido adquiridos de actividades ilícitas o fraudulentas ni han sido utilizados como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma, de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las transacciones y fondos vinculados con las mismas. Que en relación con la ocupación, destino y uso que la Titularizadora pretende dar al inmueble consiste en el rendimiento, financiamiento y desarrollo del "COMPLEJO EPIC", ahora adelante referido como el "Proyecto Inmobiliario", el inmueble cuenta con obras preliminares y cuenta con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico vigente a la fecha y que constan en Anexo I "Permisos", que forma parte integrante del presente instrumento. **10)** Que ninguna franquicia, ordenanza de zonificación, política, regulación administrativa, decreto o cualquier otro acto de una Autoridad de cualquier otra naturaleza, y ninguna acción de terceros prohíbe, interfiere con, limita o impide el uso, desarrollo, operación, mantenimiento o acceso al inmueble. **11)** Que ninguna servidumbre, franquicia, ordenanza de zonificación, política, regulación administrativa, decreto o cualquier acto de una Autoridad de cualquier otra naturaleza, y ninguna acción de terceros prohíbe, interfiere con, limita o impide el uso, desarrollo, operación, mantenimiento o acceso al inmueble. **B) DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD HENCORP VALORES, LTDA, TITULARIZADORA COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO,** La sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en la calidad referida declara: **1)** Que el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD – CINCUENTA Y SIETE / DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha ocho de noviembre del año dos mil veinticuatro, autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser emitidos con cargo al FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EP C CERO UNO en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la referida Superintendencia. **2)** Que, mediante Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las diecisé s horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y SYSVALORES, Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo como un patrimonio independiente que emitirá Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de hasta VEINTE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, conforme los términos y condiciones establecidos en el referido contrato. **III. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Me continúa diciendo La Promitente Sociedad Vendedora que por el precio de **DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 19,670,000.00)** en adelante referido en este instrumento como el "PRECIO", le promete vende libre de todo gravamen a la Titularizadora para el **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO:** los inmuebles anteriormente detallados en el Romano II, literal A) numeral 1) del presente instrumento, incluyendo los diseños, planos arquitectónicos y permisos obtenidos a la fecha en que se formalice la compraventa por la PROMITENTE SOCIEDAD VENDEDORA, para el desarrollo del Proyecto "Complejo Epic" que son requeridos por el ordenamiento jurídico vigente, los cuales constarán en Anexo I "Permisos", que formará parte integrante del instrumento de Compraventa. **IV. FORMA DE PAGO DEL PRECIO.-** La Promitente Sociedad Vendedora acuerda con la Titularizadora que el pago del precio por los inmuebles antes descritos se realizará una vez el Fondo de Titularización en comento emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación y adquiera financiamiento requerido. **V. ACEPTACIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Presente desde el inicio de este acto, Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, de generales antes expresadas, actuando en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, **ME DICE:** Que acepta

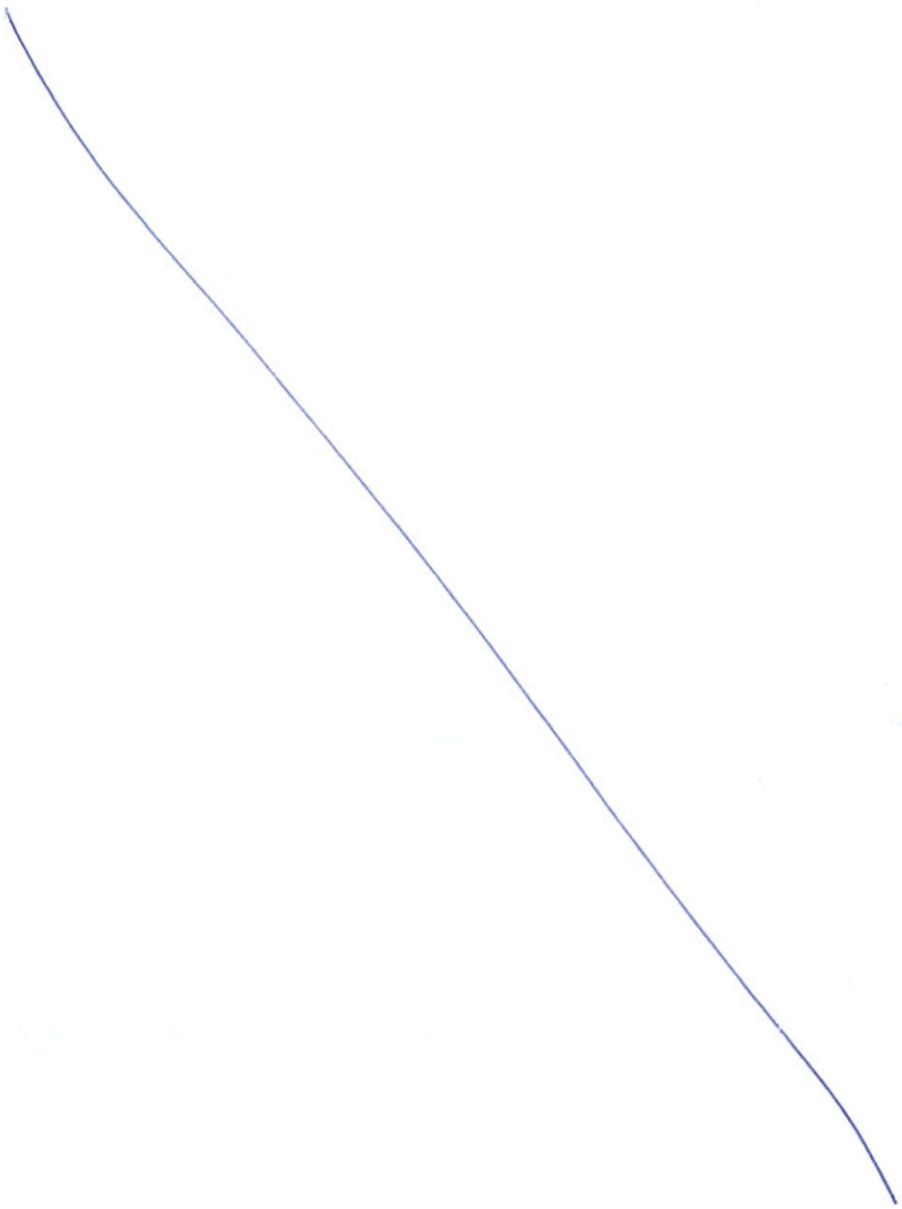
Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES

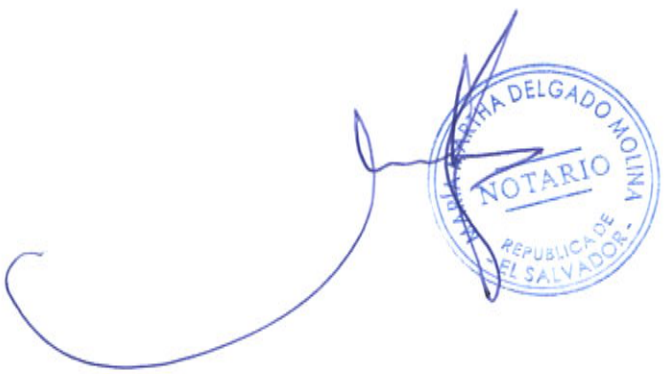
Nº 28556466

la promesa de venta y tradición que se le hace de los inmuebles anteriormente descritos. **VI. CESIÓN DE BENEFICIOS DE PÓLIZA CONTRA TODO RIESGOS:** Asimismo, la Promitente Sociedad Vendedora se obliga: **a)** A ceder a favor de los Tenedores de Valores del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO los beneficios de la póliza contra todo riesgo sobre el inmueble y las inversiones descritas en el presente instrumento. **VII. CESIÓN DE PERMISOS Y DISEÑOS.** La Promitente Sociedad Vendedora, en este acto se obliga a ceder los derechos de permisos, diseños, estudios, factibilidades y cualquier especialidad técnica que requiera y haya sido obtenida a la fecha en que se formalice la compraventa, en función de ser parte indispensable del desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La Sociedad Titularizadora reconocerá el pago realizado por la Sociedad Vendedora y por lo tanto se obliga a reintegrar y transferir a esta el monto que a la fecha del otorgamiento se determine por ambas partes, monto que será verificado por medio de Certificación emitida por Auditor Externo de la Sociedad Vendedora. **VIII. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** La Promitente Sociedad Vendedora y la Titularizadora, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Compraventa será resuelta por medio del arbitraje de derecho. El Tribunal Arbitral deberá estar compuesto por tres árbitros, en el que cada parte designará un árbitro y éstos elegirán al tercer árbitro el cual, además, será el Presidente del Tribunal Arbitral. Todo de conformidad a la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje **IX. RESGUARDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO:** De común acuerdo entre las partes el presente contrato será resguardado en CEDEVAL S.A. DE C.V. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que les fue por mí íntegramente todo lo escrito, en un sólo acto, manifiesta su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**



MARIA MARTHA DELGADO MOLINA
NOTARIO
REPUBLICA DE
EL SALVADOR

SO ANTE MÍ, del folio **TREINTA Y CUATRO VUELTO**, al folio **CUARENTA Y UNO FRENTE** , del Libro **DÉCIMO SEXTO**, de mi Protocolo, que vence el día treinta de octubre del año dos mil veinticinco; extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BÚRSATIL DE LA SUPERINTENDECIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, el día veintinueve del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.



ESCRITURA N° 102 **LIBRO N° VIII**

AÑO 2024

TESTIMONIO DE:

CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE

OTORGADO POR:

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Y

INJASIM, S.A. DE C.V.

Lic. Gerardo Miguel Barrios Herrera
Abogado y Notario
San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador.

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

DE H.

NO 20211495

NÚMERO CIENTO DOS. LIBRO OCTAVO.- En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas con treinta minutos del día veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, de este domicilio, comparece por una parte **JACOBO JORGE MARTIN SIMON ZACARIAS,** de cincuenta y ocho años de edad, Ingeniero Mecánico, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad homologado número cero dos dos nueve uno tres cuatro cinco - siete, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario de la sociedad **INJASIM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **INJASIM, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos seis cero tres nueve tres – uno cero cuatro - dos, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de sociedad otorgada en esta ciudad, a las nueve horas y treinta minutos del día veinticuatro de mayo del año dos mil once, ante los oficios notariales del Licenciado Juan Carlos Benítez Perla e inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO CATORCE del libro DOS MIL OCHOCIENTOS TRECE del Registro de Sociedades, el día catorce de octubre del año dos mil once, de la cual consta que su denominación, naturaleza y domicilio son los que se han dicho, de nacionalidad salvadoreña, de plazo indeterminado; que la administración de la sociedad es confiada, según lo decida la Junta General Ordinaria de Accionistas a un Administrador Único Propietario o a una Junta Directiva, y quien a la vez elegirá a los suplentes; **b)** Certificación del punto de acta segundo de la sesión número DOS de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad INJASIM, S.A. de C.V., emitido por el Secretario de dicha junta, señor Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias, el día veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, inscrita en el Registro de Comercio al número 24 del Libro 4450 del Registro de Sociedades, el día veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, de la cual consta que resultó electo como Administrador Único Propietario de la sociedad el compareciente JACOBO JORGE MARTIN SIMON ZACARIAS, para un período de CINCO años contados a partir de la fecha de la inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio; y,

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

c) Certificación de Junta General Extraordinaria de Accionistas:, i) acta número SETENTA Y CUATRO del libro de Junta Generales de Accionistas, celebrada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este Departamento de La Libertad, el día diecisiete del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro, extendida, firmada y sellada por el Secretario de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, Jacobo Jorge Martin Simon Zacarias, de la que consta: Que se autorizó al compareciente en calidad de Administrador Único Propietario y representante legal de INJASIM, S.A. DE C.V., a otorgar y suscribir el presente instrumento, así como cualquier otro documento público o privado que fuere necesario para formalizar legalmente la participación de INJASIM S.A. de C.V., en el proceso de titularización de inmuebles "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO", a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como **"INJASIM"** o **"LA COMISIONISTA"** indistintamente; y por otra parte **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y ocho años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Liberta dEste, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como **"LA TITULARIZADORA"** o **"LA SOCIEDAD TITULARIZADORA"** indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO** que se abrevia **FTIHVCE CERO UNO**, a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como el "**Fondo de Titularización**" o el "**Fondo**" indistintamente; cuya personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

DE H.

No 26211496

Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en lc ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**, el día doce de enero de dos mil veintitrés; **c)** Certificación extendida por el Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA: i) Del punto de Acta Número UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO, de la que consta que en sesión de Concejo de Gerentes número DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán el día veintidós de enero de dos mil veinticuatro, y en la que consta que se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES

GERARDO MIGUEL VARELOS HERRERA - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

COMPLEJO EPIC CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización y sus modificaciones según Acta Numero DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO, correspondiente a la sesión celebrada el día seis de mayo de dos mil veinte cuatro, Acta Numero DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, Acta Numero DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día tres de julio de dos mil veinticuatro y Acta Número DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, correspondiente a la sesión celebrada el día dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro; y **d)** Contrato de Titularización otorgado a las dieciséis horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO**; y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan **ME DICEN: I) ANTECEDENTES. A)** Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las dieciséis horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, suscrito entre LA SOCIEDAD TITULARIZADORA y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, siendo el objeto de dicho proceso de titularización, de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, la construcción, el desarrollo, rendimiento o financiamiento del proyecto inmobiliario denominado **"COMPLEJO EPIC"**, en adelante también referido en este instrumento como el "**Proyecto Inmobiliario**", el cual consiste en la construcción y desarrollo de un Complejo Inmobiliario, en donde inicialmente se desarrollará una plaza comercial y posteriormente una torre de apartamentos de conformidad a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y el cual se identifica como consta en el mismo instrumento, que la administración del Proyecto Inmobiliario será por cuenta del Fondo de Titularización, que en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, LA TITULARIZADORA podrá, entre otras y no limitado a, realizar lo siguiente: i) Construir, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o hacer cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

DE H.

N° 26211497

Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover, vender y/o transferir a título oneroso, de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario, con previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación, emitidos con cargo al FTIHVCE CERO UNO; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los servicios de un comisionista para ejercer las funciones de administración del Proyecto Inmobiliario y otros activos del Fondo de Titularización. La administración inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del comisionista de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, diseñadores, especialistas, asesores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Proyecto Inmobiliario, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta y con cargo al Fondo de Titularización. **II) CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE. A) <u>OBJETO Y CONTENIDO DEL CONTRATO.</u>** Que, en virtud del presente instrumento, LA TITULARIZADORA, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, nombra como Comisionista a **INJASIM, S.A. DE C.V.**, para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, la administración del Proyecto Inmobiliario. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido a la facultad de la Comisionista de ejercer labores, en cuanto aplique, tales como las siguientes: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) Realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de

GERARDO MIGUEL MARROQUIN HERRERA NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

contabilización, de registro de pagos, por el arrendamiento de los locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, todo por cuenta del Fondo de Titularización y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas. **B) FACULTADES DE LA COMISIONISTA.** Por medio del presente instrumento, Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en la calidad en la que comparece, faculta a la Comisionista para actuar por medio de sus órganos de administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para inicialmente, pero no limitado a realizar las siguientes actividades: **1)** Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; **2)** Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad de la Comisionista de contratar por cuenta del f---------- ondo de Titularización a terceros para realizar labores de diseño, desarrollo, ejecución, obra, supervisión, comercialización de inmuebles y pactar con ellos sus honorarios profesionales; **3)** Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la SOCIEDAD TITULARIZADORA; **4)** Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como, pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de compraventa, promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que la Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los contratos

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

DE H.

Nº 26211498

antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario; **5)** Cobrar y percibir, por cuenta de la Titularizadora, los flujos que sean generados por los activos que le han sido dados en administración y que han sido transferidos al Fondo de Titularización. Particularmente, facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto Inmobiliario; **6)** Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido; **7)** Ejecutar todos aquellos actos que sean necesarios para la debida conservación de los bienes administrados, tales como el pago de tasas, impuestos o contribuciones especiales, etcétera. Así como, efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda LA COMISIONISTA facultada para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etcétera; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que LA COMISIONISTA está facultada para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse; **8)** Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario así como gestionar con LA SOCIEDAD TITULARIZADORA el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un periodo de diez días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por LA COMISIONISTA no podrán ser, individualmente, superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; **9)** Todas aquellas facultades de carácter judicial que fuesen necesarias para perseguir en juicio la recuperación de cualquier saldo ocasionado en razón de los activos que han sido transferidos por el Originador hacia el Fondo de Titularización, como por ejemplo, interrumpir plazos de

GERARDO MIGUEL ... HERRERA - NOTARIO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

caducidad o prescripción, demandar, cobrar y percibir cantidades de dinero. La Comisionista podrá realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente a LA COMISIONISTA a poder negociar y celebrar, previa autorización del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido inmueble; **10)** Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobil ario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización; **11)** Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y de los inmuebles. **12)** No obstante lo descrito en los literales 1) a 11) anteriormente, LA COMISIONISTA no será responsable de prestar todos los servicios descritos, pudiendo prestar uno, varios o todos los servicios; esto, a requerimiento de LA TITULARIZADORA y por común acuerdo entre las partes. **C) <u>OBLIGACIONES DE LA COMISIONISTA</u>**: LA COMISIONISTA se obliga a: **1)** Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario; **2)** Proporcionar a LA TITULAR ZADORA toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de LA COMISIONISTA, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del presente contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que LA TITULARIZADORA se lo solicite por escrito; en todo caso, LA COMISIONISTA, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a LA TITULARIZADORA, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida; **3)** Informar por escrito y de forma inmediata a LA TITULARIZADORA de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente el Inmueble, y como consecuencia de esto los flujos operativos generados por el este; **4)** Proporcionar a LA SOCIEDAD TITULARIZADORA cualquier clase de información que le sea solicitada por la

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

M. DE H.

Nº 26211499

Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; **5)** Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización; **6)** Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo; **7)** Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período; **8)** Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo; **9)** Solicitar a LA SOCIEDAD TITULARIZADORA con una periodicidad que podrá ser semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". LA COM SIONISTA está facultada a realizar una o más solicitudes de desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos. **D) FACULTAD DE LA TITULARIZADORA**: LA TITULARIZADORA estará facultada para solicitar información a la Comisionista y para verificar periódicamente los mecanismos y procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los flujos generados por el Proyecto Inmobiliario, pudiendo instruir cambios en dichos mecanismos, todo de conformidad a lo pactado en el presente contrato. Así como para solicitar información a la Comisionista y para verificar periódicamente que se le está dando el mantenimiento adeudado al Proyecto Inmobiliario. En estos casos, la Titularizadora concederá un plazo razonable a la Comisionista para que entregue la información. **E) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA: 1)** Abrir una cuenta corriente a nombre del Fondo de Titularización denominada "Cuenta Comisionista", la cual tendrá firma indistinta de LA COMISIONISTA y de LA TITULARIZADORA. Dicha cuenta tendrá la finalidad de realizar los pagos de todos los proveedores relacionados a la construcción, supervisión y mantenimiento de los activos del Fondo de Titularización. **2)** Realizar el abono solicitado por

LA COMISIONISTA a la Cuenta Comisionista en un plazo máximo de cinco días posterior a recibir la solicitud de abono. LA SOCIEDAD TITULARIZADORA estará facultada a solicitar modificaciones en dicha solicitud de abono. **3)** Reintegrar a LA COMISIONISTA los pagos que haya realizado para el Fondo de Titularización con su propio patrimonio en un periodo máximo de cinco días hábiles una vez recibida la factura emitida por LA COMISIONISTA al Fondo de Titularización. LA COMISIONISTA deberá anexar a la factura emitida una copia de todas las facturas de respaldo.; **4)** Pagar con cargo al Fondo de Titularización a LA COMISIONISTA la Remuneración descrita en el literal F) siguiente. **F) REMUNERACIÓN:** Como remuneración por las funciones que llevará a cabo LA COMISIONISTA, LA TITULARIZADORA, actuando como administradora del Fondo de Titularización, pagará la remuneración pactada de acuerdo a lo establecido en el ANEXO I, el cual podrá ser modificado, de tiempo en tiempo, por común acuerdo y por escrito entre LA TITULARIZADORA y LA COMISIONISTA y que forma parte integrante del presente contrato. **G) PLAZO:** El presente contrato tiene un plazo de hasta DOS años, contados a partir de esta fecha. El plazo será renovable automáticamente por periodos adicionales de uno año, salvo que una de las partes manifieste por escrito su deseo de terminar el contrato. **H) OPERATIVIDAD DE PAGOS A PROVEEDORES:** LA TITULARIZADORA en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización será la encargada de realizar el pago directamente a los principales proveedores del Fondo con cargo al mismo mediante la Cuenta Comisionista. Asimismo, LA COMISIONISTA está facultada a realizar pagos a los distintos proveedores del Fondo con cargo a su propio patrimonio, realizando posteriormente el cobro correspondiente al Fondo de Titularización. Para que LA COMISIONISTA pueda solicitar el pago al Fondo de Titularización deberá presentar todas las facturas que sean respaldo de los gastos realizados y se excluye de esta facultad, todos los costos y gastos que sean relativos a la operación de LA COMISIONISTA. LA COMISIONISTA podrá realizar el pago a proveedores directamente y con cargo al Fondo de Titularización mediante la Cuenta Comisionista, misma cuenta que será abierta a nombre del Fondo de Titularización y será de firma indistinta entre LA COMISIONISTA y LA SOCIEDAD TITULARIZADORA. La Cuenta Comisionista será abonada únicamente por LA SOCIEDAD TITULARIZADORA de acuerdo a la solicitud de abono que realice LA COMISIONISTA a LA SOCIEDAD TITULARIZADORA, debiendo detallar el destino de dichos Fondos. El pago a los bancos acreedores del Fondo de Titularización, y otros proveedores relacionados exclusivamente con el funcionamiento del

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

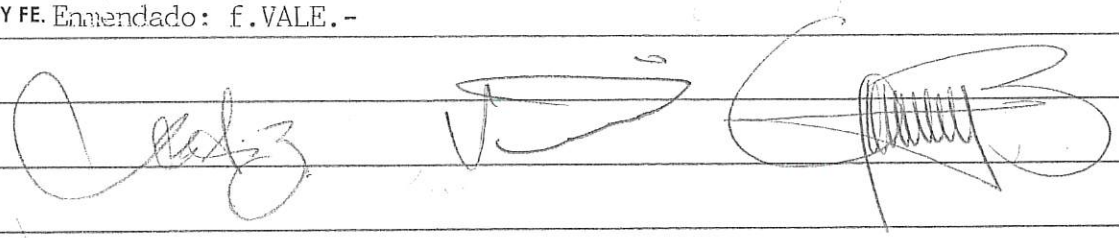
DOS COLONES

M. DE H.

Nº 26211500

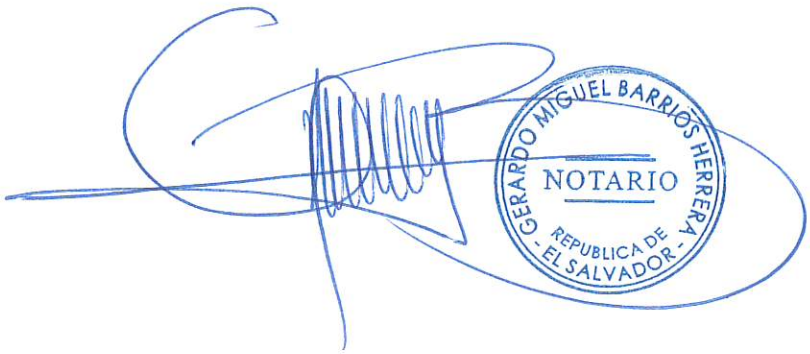
Fondo que se detallan en el Contrato de Titularización del mismo, son indelegables por parte de LA TITULARIZADORA y deberán ser pagados de manera directa de la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización. **I) CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA:** El presente contrato podrá darse por terminado anticipadamente, y sin responsabilidad para las partes, por las causales siguientes: **1)** Por acuerdo expreso de las partes, la cual deberá formalizarse por escrito, entre LA COMISIONISTA y LA TITULARIZADORA. No obstante lo anterior, es entendido que LA COMISIONISTA estará obligado a prestar el servicio de administración en los términos que constan en el presente contrato, hasta que LA TITULARIZADORA haya asumido por su propia cuenta la prestación de este servicio o se lo haya asignado a un tercero; **2)** A juicio de LA TITULARIZADORA, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por LA COMISIONISTA, sin que éste las pueda remediar dentro de los quince días siguientes a su notificación; y **3)** A juicio de LA COMISIONISTA, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por LA TITULARIZADORA, sin que éste las pueda remediar dentro de los quince días siguientes a su notificación. **J) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** LA TITULARIZADORA y LA COMISIONISTA expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite en virtud de lo dispuesto en el presente instrumento, será resuelta de la forma siguiente: **1)** Someter su diferendo al trato directo; **2)** Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje. El lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador, el idioma el castellano y la ley a aplicarse la salvadoreña. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí,

íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.** Enmendado: f. VALE. -



IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 26,326,000 • 05/2021

SO ANTE MÍ, del folio **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO FRENTE,** al folio **QUINIENTOS VUELTO,** del Libro **OCTAVO** de mi protocolo, que vence el día nueve de abril del año dos mil veinticinco; extiendo firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el Distrito Municipal de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.



ANEXO I

REMUNERACIÓN

LA COMISIONISTA, dentro del marco de la prestación de los servicios de administración del Proyecto Inmobiliario denominado **"COMPLEJO EPIC"**, nombrada por LA TITULARIZADORA, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización denominado **"FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP COMPLEJO EPIC CERO UNO"** y con cargo al mismo, cobrará un precio de **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** (US$5,000.00) anualmente por los servicios prestados requeridos por LA TITULARIZADORA en virtud de la administración del Proyecto Inmobiliario.

El referido precio podrá ser revisado y ajustado -como mínimo y en caso de ser necesario- de forma anual y este será efectivo a partir de la suscripción de un nuevo Anexo I.

INJASIM, S.A. de C.V.

GERARDO MIGUEL BARRIOS VERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

ESCRITURA Nº 6 LIBRO Nº IX

AÑO 2025

TESTIMONIO DE:

MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE TITULARIZACIÓN

OTORGADO ENTRE:

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Y:

SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Lic. Gerardo Miguel Barrios Herrera
Abogado y Notario
San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador.

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29076335

NÚMERO SEIS. LIBRO NOVENO.- En el distrito municipal de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las once horas, del día diecisiete de marzo de dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA,** Notario, de este domicilio, comparecen: Por una parte, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y nueve años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado **"FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO"**, que puede abreviarse "**FTIHVCE CERO UNO**", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la siguiente documentación: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento

SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**; **c)** Contrato de Titularización otorgado a las dieciséis horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA, notario de este domicilio, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO; y **d)**

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29076336

Certificación extendida por el Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, del Acta de la sesión número TRESCIENTOS CUATRO celebrada el día cuatro de febrero de dos mil veinticinco y en la cual se acordó facultar al compareciente para el otorgamiento del presente instrumento, en los términos que constan en el mismo, a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: **"LA TITULARIZADORA"**, o también como **"LA SOCIEDAD TITULARIZADORA"**. Y **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA,** quien es de cincuenta y cinco años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, persona a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número cero uno dos cero siete tres nueve seis - dos, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** la cual podrá abreviarse **SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento noventa mil ochocientos noventa y cuatro – ciento cuatro – uno, quien estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue designada por la sociedad HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, como **REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO,** personería que doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas que rigen a la Sociedad, otorgada en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las quince horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de la

GERARDO NOTARIO PUBLICA DE EL SALVADOR

Licenciada María Martha Delgado Molina, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por un mínimo de tres directores y un máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes durarán en sus funciones por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio al Número **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE** del Libro **CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO** del Registro de Sociedades el día diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro; y **b)** Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, celebrada a las dieciséis horas del día dos de diciembre del año dos mil veintidós, emitida por el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel Antonio Murillo Escoto, de la cual consta que en Acta número **SESENTA Y OCHO** del Libro de Actas de Junta General de Accionistas, en su Punto Número **DOS,** se nombró como Director Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número **TREINTA** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES** del Registro de Sociedades, el nueve de diciembre de dos mil veintidós; y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como; y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como: "**EL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES**"; y los comparecientes, en el carácter en que actúan, **ME DICEN**: Que sujeto a las autorizaciones que en adelante se relacionan, los comparecientes por medio de este instrumento convienen en modificar el contrato de titularización, sujeto a los siguientes términos

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

y condiciones: **I- ANTECEDENTES Y AUTORIZACIONES. 1)** Que según consta en Escritura Pública otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA, HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA y SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES, emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO, que puede abreviarse FTIHVCE CERO UNO, otorgaron Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, a ser conformado inicialmente UN inmueble en el que se desarrollará el proyecto inmobiliario denominado "Complejo Epic". **2)** Acuerdo de Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número TRESCIENTOS CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día cuatro de febrero de dos mil veinticinco, constan que se acordó la modificación de la característica 3.20) Forma y Lugar de Pago de los Dividendos del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno. **3)** Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión CD - ONCE/DOS MIL VEINTICINCO celebrada el día siete de marzo de dos mil veinticinco, acordó la modificación al presente contrato en los términos aquí establecidos, así como se autorizó el registro de esta modificación en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, en la forma que adelante se relacionan. **II. MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE TITULARIZACIÓN. I)** Que por medio del presente instrumento, **SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, en su calidad de Representante de Tenedores de Valores y **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA** en su calidad de Administradora del FTIHVCE CERO UNO, acuerdan: **A)** Modificar la característica 3.20) denominada Forma y Lugar de Pago de la

emisión establecidas en el numeral 3) del Romano IV) EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN, la cual queda redactada de la siguiente forma: """""""**3.20) 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: **I)** La Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: **1)** Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de la Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y **2)** Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; **II)** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; **III)** Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; **IV)** Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; **V)** El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; **VI)** Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; **VII)** Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; y **VIII)** Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán de sus oficinas."""""""" **III) DECLARACIONES FINALES.** Los comparecientes expresan que la presente modificación no constituye una novación y que todos los demás términos y condiciones establecidos en las cláusulas del contrato de titularización relacionado en el numeral uno de este instrumento en lo que no se contradigan con el presente instrumento no sufren alteración alguna, aceptándolas como válidas y vigentes, y ratificándolas en su totalidad. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

SO ANTE MÍ, del folio **TREINTA Y CINCO FRENTE,** al folio **TREINTA Y OCHO FRENTE,** del Libro **NOVENO** de mi protocolo, que vence el día veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis; extiendo firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE MODIFICACION DE CONTRATO DE TITULARIZACIÓN** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BÚRSATIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día diecisiete de marzo de dos mil veinticinco.