

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

A Diciembre 2025



## Índice

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora .....	2
2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores.....	2
3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido.....	3
4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado .....	12
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	12
6. Informe de Gestión de Riesgos .....	13
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	13
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	15
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado .....	17
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	17
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	18
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado .....	18
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles .....	20
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	20
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado .....	23
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia .....	23

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

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

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

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

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

**Representante de los Tenedores de Valores**

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

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

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

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

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

- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintiún años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **Redención de los valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiesen Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
- **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

En el marco de las proyecciones globales, el año 2025 se perfila como un periodo de recuperación para la región de América Latina y el Caribe, con un crecimiento estimado del 2.7%. Para El Salvador, este entorno favorable se verá potenciado por una reducción en las presiones inflacionarias, permitiendo que las tasas de interés comiencen a descender de forma más consistente. Este alivio financiero será clave para dinamizar la inversión privada y facilitar el flujo de capitales hacia sectores estratégicos, apoyado además por la resiliencia de la economía estadounidense, que seguirá impulsando el comercio y el consumo interno.

Un factor determinante para el desempeño económico de 2025 será la configuración climática. Tras un inicio de año marcado por el establecimiento tardío del fenómeno de La Niña, el país enfrentará un régimen de lluvias más intenso durante la temporada invernal. Si bien esto favorece la generación de energía renovable y el llenado de los embalses, también plantea desafíos para el sector agropecuario debido al riesgo de inundaciones en zonas bajas y exceso de humedad en cultivos de granos básicos. La gestión de estos riesgos climáticos será fundamental para evitar volatilidades en los precios de los alimentos y asegurar que la inflación mantenga su trayectoria hacia la baja.

En cuanto a los motores productivos, el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias liderarán la actividad económica nacional. La ejecución de megaproyectos de infraestructura, como el viaducto de Los Chorros y modernas obras en salud y telecomunicaciones, actuará como un potente generador de empleo, proyectando la creación de miles de puestos de trabajo directos e indirectos. Este auge constructor se verá complementado por un sector inmobiliario en expansión, incentivado por nuevas normativas de altura y una demanda habitacional sostenida. En conjunto con el turismo, estos sectores serán

los pilares que permitirán a El Salvador aspirar a un crecimiento sólido, siempre que se logren mitigar los efectos de eventos climáticos extremos y se mantenga la estabilidad macroeconómica frente a la incertidumbre del mercado global.

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

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

<b>Fecha</b>	<b>Quórum</b>	<b>Carácter de la Junta</b>
28 de marzo 2025	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores

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

A junio de 2025 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01, cuyas emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$8.3 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 2 tramos el 08 de septiembre de 2022.

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

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

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

Fecha de Pago	Monto distribuido total
<b>26 febrero 2025</b>	200,000.00
<b>20 marzo 2025</b>	200,000.00
<b>2 mayo 2025</b>	200,000.00
<b>16 julio 2025</b>	350,000.00
<b>17 septiembre 2025</b>	200,000.00
<b>31 octubre 2025</b>	100,000.00
<b>12 diciembre 2025</b>	100,000.00
<b>Total</b>	<b>1,350,000.00</b>

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

No.	Ratio	Resultado Junio/2025
1	Liquidez	1.30%
2	EBITDA	282,480

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

Fondo de Titularización	Rating 1	
<b>INVERSIONES BOLIVAR 01</b>	PCR	N-1

Se realizó la cuantificación del riesgo de crédito de Hencorp Valores con respecto a los ingresos por administración del Fondo de Titularización que dejaría de percibir en caso este caiga en default, determinándose que el Capital Social de la Titularizadora (US\$1.3 millones) alcanza para cubrir 3,230 veces las potenciales pérdidas por riesgo de crédito para un año calendario. Por lo tanto, el Capital Social es suficiente para hacerle frente pérdidas por riesgo de crédito, originadas

por impago y que repercute en la no percepción de ingresos por administración del Fondo de Titularización.

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

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

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

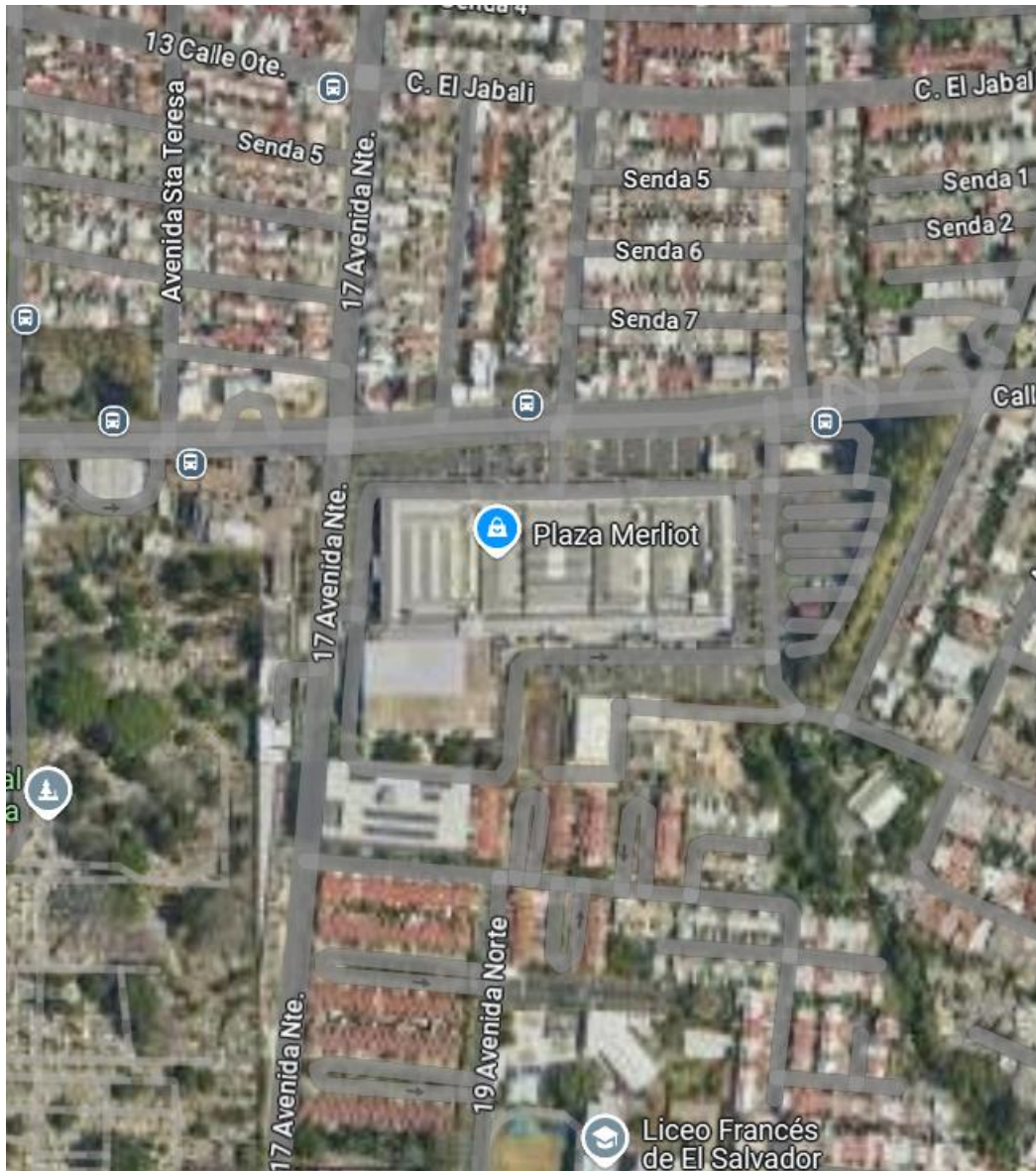
La calificación determinada en Mapa de Riesgos de Fondo de titularización es:

**BAJA**

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

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

Calle El Carmen y la Carretera Panamericana. Además, posee una tercera entrada por calle de circulación interna de otro edificio adyacente o anexo al Centro Comercial Plaza Merliot.



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

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

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

A diciembre 2025 se adjuntan los gastos realizados por el Fondo al período.

<b>Egresos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>
<b>Gastos de administración y operación</b>	<b>355,816</b>
Por Administración y Custodia	67,587
Por Clasificación de Riesgo	10,000
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,800
Por Servicios de Valuación	4,450
Por honorarios profesionales	53,258
Por Seguros	34,971
Por Activos Inmuebles Titularizados	182,750
<b>Gastos financieros</b>	<b>822,889</b>
Por pago de Servicio de la Deuda	822,889
<b>Total de Egresos y Gastos</b>	<b>1,178,705</b>

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

El rendimiento obtenido durante el período del informe ha sido el siguiente:

Período	Rendimiento
Diciembre 2025	1,350,000.00

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

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

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

- Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al doscientos por ciento (200%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 30) romano I) DEFINICIONES, del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;
- Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo de Titularización incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización;
- Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;
- Administración de las obligaciones financieras: La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:
  - Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
  - Realizar prepagos de capital.
- Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento o transferencia de garantía: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento u otorgar garantías con cargo a

los activos del Fondo de Titularización en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección.

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

<b>Valor Nominal</b>	<b>Valor Contable</b>	<b>Valor de Mercado</b>
US\$ 100.00	US \$ 165.85	US\$ 100.00

**13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles**

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

**Riesgos del Fondo de Titularización**

Riesgo de Mora

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

Riesgo Regulatorio

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

Riesgo Estratégico

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO podría en cualquier momento tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de

los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVIB01.

#### Riesgo de Ubicación

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

#### Riesgo de Siniestros

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

#### Riesgos Asociados al Financiamiento del Proyecto

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

#### Riesgo de Fallas en la Construcción y Atraso en la Obra

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

#### Riesgo en la Estimación o Contratación de la Demanda

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

### Riesgos asociados al incremento de costos

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

### Riesgo de Incompatibilidades Técnicas

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

### Riesgos Legales por Incumplimiento de Contratos con Terceros

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

## **Riesgos de la Emisión**

### Riesgo de Liquidez

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

### Riesgo de Mercado

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

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

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

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

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO presenta Hechos Relevantes a la fecha de presentación de este Informe relacionados al pago de dividendos, cambios en clasificaciones de riesgos, nombramientos de perito valuator e informe de finalización de obra.

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

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

# Anexo No. 1

## FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLÍVAR CERO UNO – FTIHVIB01

<b>Comité No. 255/2025</b>	
<b>Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2025.</b>	<b>Fecha de comité: 24 de octubre de 2025.</b>
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario / El Salvador

Equipo de Análisis		
Rebeca Bonilla <a href="mailto:rbonilla@ratingspcr.com">rbonilla@ratingspcr.com</a>	Adrián Pérez <a href="mailto:aperez@ratingspcr.com">aperez@ratingspcr.com</a>	(+503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES					
Fecha de información	dic-22	dic-23	jun-24	dic-24	jun-25
Fecha de Comité	27/04/2023	26/04/2024	28/10/2024	24/04/2025	24/10/2025
<b>Valores de Titularización – Títulos de Participación</b>					
Un tramo como mínimo de hasta USD 21.5 millones	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1	Nivel-1
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

### Significado de la Clasificación

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

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

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

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

### Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **mantener** la clasificación de “**Nivel-1**” con perspectiva “**Estable**” a los **Valores de Titularización-Títulos de Participación del Fondo de Titularización Inmobiliario Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno**, con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se fundamenta en la capacidad del fondo para generar ingresos provenientes del canon de arrendamiento suscrito con TELUS International, el cual contempla incrementos anuales en las cuotas, proporcionando soporte para la generación de retornos a los inversionistas. Adicionalmente, se considera baja la probabilidad de pérdida de valor de los activos, debido a su ubicación estratégica, los resguardos legales y los mecanismos de cobertura incorporados en la emisión, que contribuyen a mitigar el riesgo de impago.

### Perspectiva

Estable

## Resumen Ejecutivo

---

**El contrato de arrendamiento del fondo considera incrementos interanuales.** Los dividendos del Fondo de Titularización de Inmuebles se financian principalmente con los ingresos por alquiler los cuales se iniciaron a percibir en octubre de 2022 dando inicio a las operaciones de arrendamiento del centro de oficinas Plaza Merliot, suscrito con Transactel El Salvador, S.A. de C.V. (TELUS International), bajo un plazo inicial de seis años y ajustes anuales. Adicionalmente, la emisión genera ingresos por el arrendamiento de 24 inmuebles en el Complejo Kinética, destinados a estacionamientos.

**El fondo cumple de manera apropiada con los covenant financieros garantizando su adecuada operatividad.** El fondo debe mantener en disponibilidades al menos el 0.02 % de su patrimonio autónomo, requisito que cumple ampliamente al alcanzar un 1.3 % a la fecha, asegurando su liquidez mínima. Asimismo, el endeudamiento no puede exceder el 150 % del patrimonio autónomo del mes previo a cada financiamiento; al momento del análisis, este indicador se sitúa en 46.7 %.

**Cumplimiento del canon de arrendamiento.** El fondo mantiene una adecuada estabilidad operativa, reflejada en el cumplimiento oportuno de los cánones de arrendamiento por parte de TELUS, que totalizaron USD 1,800.6 miles a junio de 2025. Este desempeño respalda la generación de ingresos recurrentes y sostiene la capacidad del fondo para atender sus obligaciones, previéndose que los resultados se mantengan estables mientras continúe la vigencia del contrato.

**Estabilidad en los niveles de rentabilidad.** El fondo mantiene resultados estables, respaldados por la consistencia en sus ingresos y un control adecuado de gastos, lo que refleja una gestión operativa eficiente. Los indicadores de rentabilidad se mantienen en niveles favorables, con un ROEAA de 26.7 % y un ROAA de 9.9 %, evidenciando una buena capacidad para generar retornos sobre el patrimonio y los activos. De mantenerse esta tendencia, se espera que el fondo preserve su desempeño positivo en el corto plazo, apoyado en la estabilidad de los flujos provenientes de los contratos vigentes.

**Sector construcción muestra un buen desempeño durante el año.** Al segundo trimestre de 2025, el sector construcción se consolidó como el principal motor del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), con un incremento de 29%. Las actividades inmobiliarias presentaron una tendencia positiva, aunque más moderada, registrando un aumento de 5.73%. Ambos sectores presentan un desempeño favorable, impulsados por el desarrollo de proyectos públicos y privados, mejoras en los niveles de seguridad e incentivos fiscales, los cuales dinamizan la inversión en el sector por parte de la diáspora salvadoreña y de actores locales a la vez que potencian el interés en proyectos vinculados al turismo.

## Factores Claves

---

**Factores para un incremento en la clasificación.** El Fondo de Titularización Inmobiliario cuenta con la calificación más alta dentro de la escala establecida.

**Factores para una reducción en la clasificación.** Los parámetros que de manera conjunta o individual podrían motivar una reducción en la clasificación del fondo incluyen una disminución significativa en la tasa de ocupación de los inmuebles titularizados y una caída en los ingresos por cánones de arrendamiento, lo que podría comprometer la capacidad del vehículo para realizar pagos de dividendos a los inversionistas.

## Metodología utilizada

---

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

## Información utilizada para la clasificación

---

PCR usó los estados financieros no auditados del fondo de titularización al 30 de junio de 2025. También usó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, entre otros documentos.

## Limitaciones Potenciales para la Clasificación

---

**Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones a la fecha.

**Limitaciones potenciales:** Entre las limitaciones potenciales se identifica una posible sobreoferta de inmuebles en el mercado de alquiler, una menor demanda por arrendamientos y condiciones desfavorables en el sector inmobiliario, factores que podrían afectar los niveles de ocupación, las tarifas de renta y, en consecuencia, la capacidad del fondo para cumplir oportunamente con sus obligaciones hacia los inversionistas.

## Panorama Internacional

---

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Se prevé que la Reserva Federal de Estados Unidos realice solamente una revisión a las tasas de referencia a la baja en 2025 para situarse en un rango entre 4.0 % y 4.25 % debido a señales mixtas del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

### **Desempeño económico**

---

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

### **Análisis del Sector Inmobiliario**

---

El sector inmobiliario abarca el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Mientras que la construcción genera la oferta física de activos, el sector inmobiliario determina la estructuración financiera, la administración de riesgos y la colocación de estos activos, elementos clave que impactan la liquidez, la exposición al riesgo y la sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

El crecimiento del sector construcción (28.87 %) y del sector inmobiliario (3.59 %) refleja un desempeño robusto impulsado por proyectos estratégicos de gran envergadura, tanto públicos como privados, incluyendo el Aeropuerto del Pacífico, el Viaducto Francisco Morazán, el Hospital Nacional Rosales y el proyecto Arela. A esto se suma el efecto positivo de incentivos fiscales recientes, como la Ley para el Fomento de Proyectos Inmobiliarios en Altura y el Decreto Legislativo No. 007/2023, que fortalecen la inversión en construcción y recuperación de inmuebles. En conjunto, estos factores mejoran la liquidez, la viabilidad de los proyectos y la capacidad de absorción de riesgos del sector, elementos clave para su evaluación crediticia y de sostenibilidad.

En línea con la recuperación del sector, se estima que la generación de empleo alcance los 166,000 puestos, evidenciando una recuperación sostenida tras la contracción de 11.51 % registrada entre 2018 y 2021 debido a los efectos de la pandemia. La proyección de aumento en la ocupación se respalda en más de 120 proyectos activos a nivel nacional y un total de USD 3,100 millones liberados para inversión durante el primer semestre de 2025. Este dinamismo no solo impulsa la actividad económica, sino que fortalece la capacidad del sector para absorber riesgos laborales y financieros, elementos clave para su evaluación de sostenibilidad y estabilidad.

El sector inmobiliario y de construcción ha mostrado un desempeño destacado durante 2025, impulsado por la mejora en la seguridad, el aumento del consumo y la demanda de la diáspora. Se proyecta que el crecimiento se modere en el corto y mediano plazo. El alza significativa en los precios de mercado podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de ciertos segmentos de la población, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana plantea desafíos para un desarrollo urbano inclusivo y podría intensificar la congestión vial, al aumentar la movilidad de la mano de obra durante la construcción y de los residentes. Estos factores representan riesgos potenciales para la sostenibilidad del sector y deben ser considerados en la evaluación de su perfil de riesgo.

## **Perfil de la Titularizadora**

### ***Reseña y operaciones.***

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, fue constituida en el año 2008 con la finalidad de constituir, integrar y administrar los procesos de titularización en El Salvador. Pertenece al Grupo Hencorp, un conglomerado con presencia en América Latina y Estados Unidos. Opera bajo el marco regulatorio del mercado de valores salvadoreño y cumple con los estándares normativos establecidos por las autoridades financieras. La titularizadora es líder en el mercado salvadoreño, con amplia experiencia y solidez, gestionando el 40.6 % del patrimonio total de las titularizaciones activas.

### ***Estructura gerencial y gestión de riesgos.***

La agencia considera adecuada la estructura accionaria y el liderazgo de la titularizadora, destacando un sólido gobierno corporativo respaldado por su Junta Directiva conformada por profesionales con experiencia en el sector. Además, cuenta con manuales, comités y principios éticos que apoyan a la toma de decisiones estratégicas en favor de la entidad y sus accionistas. Para cumplir con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-11) y mitigar riesgos, Hencorp Valores implementó un Manual de Gestión de Riesgos y cuenta con auditoría externa regulada, asegurando una gestión conforme a los estándares normativos.

### ***Resultados financieros***

Debido a la naturaleza del negocio, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la titularizadora. En ese contexto, a junio de 2025, el ratio de liquidez corriente se mantuvo sin variaciones respecto a su periodo comparativo (3.6 veces). Estos datos reflejan que la entidad continúa demostrando una sostenida capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

En cuanto a sus ingresos y egresos, estos fluctuaron de manera positiva, permitiendo que la utilidad neta fuera de USD 1,553.7 (+18.0 % respecto a junio de 2024: USD 1,316.5 miles). Debido a este incremento, los indicadores de rentabilidad se vieron favorecidos, registrando un ROAA de 70.4 % (junio 2024: 66.4 %). Asimismo, el ROEA se ubicó en 97.5 % (junio 2024: 92.1 %), cifras muy por encima del promedio de los últimos cuatro años (2021 – 2024: ROA: 39.5 % y ROE: 59.1 %). Estos resultados reflejan no solo una mayor eficiencia operativa, sino también la capacidad del fondo para generar rendimientos superiores de manera consistente, consolidando su estabilidad financiera y fortaleciendo su resiliencia frente a posibles fluctuaciones futuras.

El patrimonio de la titularizadora se ubicó en USD 3,188.1 miles, un aumento del 11.5 % respecto a junio de 2024 (USD 2,859.3 miles), impulsado principalmente por los resultados del ejercicio a junio de 2025, que crecieron USD 199.2

miles respecto al mismo período del año anterior, y por el incremento del capital social, de USD 1,254.0 a USD 1,362.0<sup>1</sup>. Este ajuste de capital responde al cumplimiento del capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, cuyo nivel fue modificado durante 2024. El crecimiento del patrimonio refleja la solidez financiera de la titularizadora y su capacidad para cumplir con los requerimientos regulatorios.

### **Estructura de la titularización.**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (FTIHVIB 01) fue constituido con el propósito de financiar y generar rentabilidad a partir de la administración, operación, venta y alquiler del Complejo Kinética, conformado por 24 inmuebles destinados a estacionamientos y un edificio comercial ubicado en Santa Tecla, La Libertad, con un valor total de USD 20.49 millones. Estos activos están estratégicamente localizados en una zona de alto dinamismo comercial y se integran físicamente con Plaza Merliot. La emisión de los Títulos de Participación está dirigida a inversionistas con un horizonte de largo plazo, dispuestos a asumir el riesgo de posibles pérdidas.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	
<b>Fondo de Titularización:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVIB01".
<b>Monto de la Emisión:</b>	Hasta USD 21.5 millones.
<b>Plazo de la Emisión:</b>	La emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta doscientos cincuenta y dos meses
<b>Respaldo de la Emisión:</b>	Respaldo patrimonial
<b>Destino de los fondos:</b>	Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de compraventa, capital de trabajo del fondo y otros establecidos en el contrato.
<b>Mecanismos de Cobertura:</b>	El fondo mantiene una cuenta restringida como respaldo para el cumplimiento de sus obligaciones financieras. Asimismo, la Titularizadora puede ceder irrevocablemente, a título oneroso, derechos sobre flujos futuros, incluyendo cuotas de mantenimiento, alquileres y especialmente los primeros ingresos de cada mes.

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

### **Análisis Financiero de FTIHVIB01**

El Fondo de Titularización mantiene un desempeño sólido, respaldado por el crecimiento sostenido de sus ingresos y la estabilidad en sus niveles de rentabilidad. El patrimonio presentó un incremento significativo debido a ajustes por valorización de los inmuebles, originando una mejora en el apalancamiento. La estabilidad en los gastos contribuyó al aumento del excedente del ejercicio. Hacia adelante, será clave monitorear los costos financieros y evaluar la sostenibilidad del fondo para preservar su solidez operativa.

#### *Resultados Financieros.*

A junio de 2025, el fondo registró ingresos por USD 1,860.23 miles, con un crecimiento interanual del 2.7 %, mientras que los gastos aumentaron en mayor proporción (4.1 %; USD 585.49 miles). Aun con este ligero incremento, el nivel de eficiencia operativa se mantuvo estable, reflejando un adecuado control del gasto frente al menor ritmo crecimiento de ingresos. En consecuencia, el fondo generó un excedente de USD 1,274.74 miles, equivalente a un margen operativo sólido que respalda su capacidad para sostener resultados favorables en el mediano plazo.

A junio de 2025, los indicadores de rentabilidad reflejaron un ROAA de 9.9 % y un ROEA de 26.7 %, frente a 2.7 % y 28.1 % en junio de 2024, respectivamente. La mejora en el retorno sobre activos responde al crecimiento moderado de los ingresos y al control eficiente del gasto operativo y financiero, lo que fortaleció el resultado neto. Por su parte, la leve disminución en el ROEA se explica por el aumento del patrimonio derivado de ganancias por revalúo no realizadas.

#### *Análisis del Balance General.*

A junio de 2025, el fondo muestra una estructura financiera sólida, respaldada por el crecimiento de los activos titularizados y una mejora en la posición de liquidez. Los activos totalizaron USD 26,114.43 miles, reflejando una expansión del 11 % efecto de la revalorización de los inmuebles, mientras que los pasivos aumentaron en menor medida (5.3 %), lo que contribuyó a fortalecer el balance. La liquidez general se ubicó en 1.63 veces, nivel que evidencia una adecuada cobertura de obligaciones de corto plazo y una gestión prudente de los flujos disponibles.

El patrimonio ascendió a USD 10,082 miles, con un incremento del 21.6 %, impulsado por ganancias no realizadas, lo que refuerza la solvencia del fondo y amplía su capacidad para absorber potenciales presiones financieras. En línea con lo anterior, el apalancamiento patrimonial se redujo a 1.59 veces, reflejando una menor dependencia de deuda y un perfil financiero más equilibrado.

### **Análisis del desempeño del fondo.**

El fondo mantiene un desempeño sólido, cumpliendo parcialmente con sus mecanismos de control. El crecimiento en ingresos, respaldado por el cumplimiento de los arrendatarios y una estructura de gastos estable, ha permitido que la utilidad se mantenga en línea con las proyecciones, reflejando estabilidad y rentabilidad.

El fondo debe cumplir con dos ratios regulatorios. El primero es el límite de endeudamiento, que restringe la adquisición de obligaciones financieras hasta un 150 % del patrimonio autónomo. Actualmente, este indicador se sitúa en 46.7 %,

<sup>1</sup>Modificado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y el artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, el cual pasó de USD 1,253,700.00 a USD 1,361,948.00

manteniéndose ampliamente dentro del límite establecido. Adicionalmente, el fondo debe mantener un saldo mínimo en disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menor a seis meses, equivalente al 0.02 % del valor del activo neto. A la fecha, este indicador se ubica en 1.3 %, superando el umbral requerido.

El fondo de titularización recibió en sus cuentas bancarias el canon de arrendamiento correspondiente por parte de Transactel El Salvador S.A. de C.V. (TELUS), en cumplimiento de lo estipulado en el contrato de arrendamiento. Esto permitió mantener una cobertura promedio acumulada de 1.05x. Por otro lado, la cuenta restringida registra un saldo de USD 115.5 miles, sin cumplir con la condición establecida de mantener, como mínimo, el equivalente a una cuota de cesión que a la fecha se ubica en USD 307.53 miles.

Componente	REAL			PROYECTADO				
	dic-24	jun-25	jun-25P	2025	2026	2027	2028	2029
Ingresos	3,588.64	1,860.23	1,863.64	3,748.53	3,879.72	4,015.51	4,156.06	4,301.52
Gastos	1,183.10	585.49	540.59	1,063.31	981.85	895.27	804.24	703.71
Utilidad neta	2,450.54	1,274.74	1,323.05	2,685.21	2,897.87	3,120.24	3,351.82	3,597.81
EBITDA/Servicio de la Deud	-3.55	1.63	1.69	1.70	1.76	1.82	1.88	1.95
ROE	24.30%	26.7%	15.96%	32.39%	34.96%	37.64%	40.43%	43.40%

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

## Estados Financieros no Auditados del FTIHVIB01

BALANCE GENERAL FONDO DE TITULARIZACIÓN (USD MILES)					
COMPONENTE	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
BANCOS	986.11	355.55	603.61	730.79	337.15
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>986.11</b>	<b>355.55</b>	<b>603.61</b>	<b>730.79</b>	<b>337.15</b>
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	20,630.46	21,878.61	25,452.10	22,786.88	23,984.76
AJUSTES POR REVALORIZACIÓN					1,792.52
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>20,630.46</b>	<b>21,878.61</b>	<b>25,452.10</b>	<b>22,786.88</b>	<b>25,777.28</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21,616.58</b>	<b>22,234.16</b>	<b>26,055.71</b>	<b>23,517.67</b>	<b>26,114.43</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	20.27	20.27	20.27	20.27	-
COMISIONES POR PAGAR	0.84	1.80	1.80	1.79	1.77
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	13.68	13.18	4.99	17.78	15.70
CUENTAS POR PAGAR	8.08	-	-	0.12	25.72
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	16.92	17.14	17.02	17.02	17.02
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	1,159.00	430.47	883.19	722.55	1,288.72
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,218.80</b>	<b>482.92</b>	<b>927.41</b>	<b>779.56</b>	<b>1,348.93</b>
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	10,962.15	11,912.15	11,912.15	11,912.15	10,897.22
DEPÓSITO EN GARANTÍA RECIBIDOS A LARGO PLAZO	544.46	586.52	586.52	586.52	586.52
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11,506.61</b>	<b>12,498.67</b>	<b>12,498.67</b>	<b>12,498.67</b>	<b>11,483.74</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	601.16	962.57	2,547.11	1,949.44	3,199.24
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13,326.57</b>	<b>13,944.16</b>	<b>15,973.19</b>	<b>15,227.67</b>	<b>16,031.91</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	8,290.00	8,290.00	8,290.00	8,290.00	8,290.00
GANANCIAS NO REALIZADAS	-	-	1,792.52	-	1,792.52
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>8,290.00</b>	<b>8,290.00</b>	<b>10,082.52</b>	<b>8,290.00</b>	<b>10,082.52</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>21,616.58</b>	<b>22,234.16</b>	<b>26,055.71</b>	<b>23,517.67</b>	<b>26,114.43</b>

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

ESTADO DE RESULTADOS FONDO DE TITULARIZACIÓN (USD MILES)					
COMPONENTES	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	1,010.59	3,504.96	3,584.14	1,810.88	1,860.23
OTROS INGRESOS	0.25	2.50	4.50	4.50	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,010.84</b>	<b>3,507.46</b>	<b>3,588.64</b>	<b>1,815.38</b>	<b>1,860.23</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	118.89	48.14	53.64	24.92	32.94
POR CLASIFICACION DE RIESGO	15.00	12.00	9.99	5.00	5.00
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	2.80	2.80	2.80	1.40	1.40
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	6.00	-	1.62	-	-
POR SEGUROS	12.18	38.68	36.38	18.19	17.60
POR HONORARIOS PROFESIONALES	30.00	10.00	17.58	5.00	17.09
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	19.03	302.87	174.71	88.09	93.03
<b>GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN</b>	<b>383.85</b>	<b>414.49</b>	<b>296.72</b>	<b>142.60</b>	<b>167.06</b>
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	179.95	777.13	841.38	419.91	418.43
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>-</b>	<b>777.13</b>	<b>841.38</b>	<b>419.91</b>	<b>418.43</b>
OTROS GASTOS	25.83	9.61	-	-	-
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>409.68</b>	<b>1,201.23</b>	<b>1,138.10</b>	<b>562.51</b>	<b>585.49</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>601.16</b>	<b>2,306.23</b>	<b>2,450.54</b>	<b>1,252.87</b>	<b>1,274.74</b>

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

### Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

# Anexo No. 2



**ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Consejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora Administradora del  
**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01** al 31 de diciembre de 2025 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

**Fundamento de la opinión**

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

**Base contable**

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 26. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Cuestiones clave de la auditoría**

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

**Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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



### **Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.


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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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

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

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 31 de enero de 2026

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**

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

**Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	187,860.08	603,613.32
Bancos (nota 4)	187,856.83	603,610.07
Impuestos	3.25	3.25
Activo no corriente	25,749,636.13	25,452,104.01
Activos en titularización largo plazo (nota 5)	25,749,636.13	25,452,104.01
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 25,937,496.21</b>	<b>US\$ 26,055,717.33</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	<b>1,373,088.04</b>	<b>927,414.89</b>
Documentos por pagar (nota 6)	0.00	20,272.13
Comisiones por pagar (nota 7)	1,795.92	1,795.92
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	6,533.27	4,999.94
Cuentas por pagar (nota 9)	13,092.01	0
Otras cuentas por pagar (nota 10)	17,017.30	17,017.30
Impuestos y retenciones por pagar (nota 11)	909.68	138.12
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias (nota 12)	1,333,739.86	883,191.48
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>10,815,355.05</b>	<b>12,498,674.85</b>
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 12)	10,228,834.60	11,912,154.40
Depósitos por arrendamiento (nota 13)	586,520.45	586,520.45
<b>Excedentes acumulados del fondo de titularización</b>	<b>3,694,172.76</b>	<b>2,547,104.55</b>
Retiro de excedentes	(1,350,000.00)	(866,000.00)
Excedentes de ejercicio anterior	2,547,104.55	962,566.04
Excedentes del ejercicio	2,497,068.21	2,450,538.51
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 15,882,615.85</b>	<b>US\$ 15,973,194.29</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>10,054,880.36</b>	<b>10,082,523.04</b>
Participaciones en inmuebles (nota 14)	8,290,001.66	8,290,001.66
Ganancias no realizadas (nota 14)	1,764,878.70	1,792,521.38
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 25,937,496.21</b>	<b>US\$ 26,055,717.33</b>


Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



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

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único



**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**

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

**Estado de determinación de excedentes del Fondo del 01 de diciembre de 2025 y del 08 de septiembre al 31 de diciembre de 2024**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos totales	US\$ 3,703,146.10	US\$ 3,588,638.04
Ingresos por activos titularizados	3,703,145.10	3,584,138.03
Otros ingresos	1.00	4,500.01
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	<u>1,206,077.89</u>	<u>1,138,099.53</u>
Por administración y custodia	67,587.07	53,635.50
Por clasificación de riesgo	9,999.96	9,999.96
Auditoría externa	2,800.07	2,800.08
Por pago de servicio de deuda	822,888.58	841,379.07
Por servicios de valuación	4,450.00	1,620.50
Por seguros	34,971.23	36,378.63
Por honorarios profesionales	53,258.33	17,575.00
Gastos por activos inmuebles titularizados	182,750.41	174,710.79
Por impuestos y contribuciones	27,372.24	0.00
Total de egresos y gastos	<u>1,206,077.89</u>	<u>1,138,099.53</u>
<b>Excedentes del ejercicio</b>	<b>US\$ <u>2,497,068.21</u></b>	<b>US\$ <u>2,450,538.51</u></b>

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

  
 Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



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

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador Único




**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**

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

**Estado de Composición de Excedente del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.**

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

	Excedentes acumulado		Excedentes del período		Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>601,161.09</b>	<b>US\$</b>	<b>361,404.95</b>	<b>US\$ 962,566.04</b>
Traslado de excedentes		361,404.95		(361,404.95)	0.00
Retiro de excedentes		0.00		(866,000.00)	(866,000.00)
Excedentes del ejercicio		0.00		2,450,538.51	2,450,538.51
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>962,566.04</b>	<b>US\$</b>	<b>1,584,538.51</b>	<b>US\$ 2,547,104.55</b>
Traslado de excedentes		1,584,538.51		(1,584,538.51)	0.00
Retiro de excedentes		0.00		(1,350,000.00)	(1,350,000.00)
Excedentes del ejercicio		0.00		2,497,068.21	2,497,068.21
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>US\$</b>	<b>2,547,104.55</b>	<b>US\$</b>	<b>1,147,068.21</b>	<b>US\$ 3,694,172.76</b>

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.


  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



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

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único




**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**

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

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.**

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Excedentes del ejercicio	US\$ 2,497,068.21	US\$ 2,450,538.51
(Aumento) en Impuestos	0.00	0.00
(Aumento) en Activos en titularización	(297,532.12)	(3,573,495.15)
Aumento en Documentos por pagar	(20,272.13)	0.00
Aumento en Comisiones por pagar	0.00	0.00
(Disminución) en Honorarios por pagar	1,533.33	(8,183.55)
(Disminución) en Cuentas por pagar	13,092.01	0.00
(Disminución) aumento en Otras cuentas por pagar	0.00	(126.00)
Aumento en impuestos y retenciones	771.56	82.12
<b>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>2,194,660.86</b>	<b>(1,131,184.07)</b>
<b>Flujo de Actividades financiamiento</b>		
Adquisición de prestamos	0.00	(1,315,583.76)
Ganancias no realizadas	(27,642.68)	1,792,521.38
Retiro de excedentes	(1,350,000.00)	(866,000.00)
Pago de préstamos	(1,232,771.42)	1,768,302.83
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</b>	<b>(2,610,414.10)</b>	<b>1,379,240.45</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>(415,753.24)</b>	<b>248,056.38</b>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	<b>603,610.07</b>	<b>355,553.69</b>
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 187,856.83</b>	<b>US\$ 603,610.07</b>

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmores Cruz  
 Contador General

  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



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

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas

Administrador único



**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01**

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

**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

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

---

**NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL**

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

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

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

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

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

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

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

### Unidad Monetaria

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

A mediante reforma del ejercicio 2025, se modifica la Ley Bitcoin promulgada mediante DL 57/2021. Pasando de ser moneda de curso legal obligatorio a su aceptación Voluntaria. Quedando el Estado excluido de la obligación de aceptarlo.

### Ley de emisión de Activos digitales

La emisión, comercialización y registro de activos digitales en El Salvador estará bajo la supervisión de la Comisión Nacional de activos Digitales (CNAD).

### Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

Esta ley otorga incentivos fiscales y exenciones tributarias a empresas innovadoras del sector digital.

### Prácticas Contables Utilizadas

a. Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes

En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.

c. Período contable

El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.

- e. *Corrección monetaria*  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. *Bases de conversión*  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. *Otros Activos Corrientes*  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. *Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta*  
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. *Derechos sobre excedentes de patrimonios separados*  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de estos.
- j. *Indemnización*  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- k. *Gastos de emisión y colocación de valores de deuda*  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo con el estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. *Flujo de Efectivo*  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

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

- a. *Período contable*  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. *Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros*  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. *Corrección monetaria*  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. *Bases de conversión*  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. *Activos titularizados*

La base de contabilización es de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.

- f. **Provisiones**  
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros sobre la base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. **Otros Activos Corrientes**  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**  
Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de estos.
- j. **Indemnización**  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. **Gastos de emisión y colocación de valores de deuda**  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo con el estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Flujo de Efectivo**  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. **Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.**  
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

#### NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	
<b>Cuenta Discrecional</b>				
Banco agrícola, S.A.	US\$	187,656.83	US\$	288,153.10
<b>Cuenta Colectora</b>				
Banco agrícola, S.A.		200.00		315.456.97
<b>Total bancos</b>	<b>US\$</b>	<b>187,856.83</b>	<b>US\$</b>	<b>603,610.07</b>

**NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 25,749,636.13** y **US\$25,452,104.01** respectivamente, los cuales se encuentran integrados por y los activos en titularización a largo plazo los cuales se encuentran integrados así:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
<b>Activos en titularización a largo plazo</b>		
Bienes inmuebles	US\$ 23,984,757.43	US\$ 23,659,582.63
Ajustes por valorización	1,764,878.70	1,792,521.38
<b>Total activos titularizados a largo plazo</b>	<b>US\$ 25,749,636.13</b>	<b>US\$ 25,452,104.01</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo 1

Información del Emisor

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

Información del Valor

1. Monto a negociar: US\$4,974,000.00 (Cuatro millones novecientos setenta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 7 de septiembre de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de septiembre de 2022
4. Precio Base: US\$94.0893 (Noventa y cuatro punto cero ochocientos noventa y tres Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 21 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 Ventanillas 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: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización, podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al representante de los Tenedores. La redención anticipada de los Valores y la Determinación del Precio podrán ser acordados únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de Redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno.

13. Calificación de riesgo inicial: NIVEL UNO, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
14. Fecha de vencimiento: 8 de septiembre de 2043.
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.

#### Tramo 2

##### Información del Emisor

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

##### Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US\$: \$3,316,000.00
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

#### NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Originador	US\$ 0.00	US\$ 20,272.13
<b>Total documentos por pagar</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$ 20,272.13</b>

#### NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por custodia	US\$ 1,795.92	US\$ 1,795.92
<b>Total comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 1,795.92</b>	<b>US\$ 1,795.92</b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$ 3,333.32	US\$ 2,499.99
Servicios de auditoría externa	700.04	0.00
Por servicios de clasificación de riesgos	2499.91	2,499.95
<b>Total honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 6,533.27</b>	<b>US\$ 4,999.94</b>

#### NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Proveedores	US\$ 13,092.01	US\$ 0.00
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 13,092.01</b>	<b>US\$ 0.00</b>

#### NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Servicios de Publicidad	US\$ 3,748.00	US\$ 3,748.00
Cedeval	9,297.31	9,297.31
Gastos de papelería	3,971.99	3,971.99
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 17,017.30</b>	<b>US\$ 17,017.30</b>

#### NOTA 11 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de impuestos y retenciones por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	551.32	US\$	138.12
Iva por pagar		358.36		0.00
<b>Total impuestos y retenciones por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>909.68</b>	<b>US\$</b>	<b>138.12</b>

**NOTA 12 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Obligaciones financieras de a corto y largo plazo</b>				
Principal	US\$	1,316,658.86	US\$	864,340.91
Intereses		17,081.00		18,850.57
<b>Subtotal obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>1,333,739.86</b>	<b>US\$</b>	<b>883,191.48</b>
<b>Obligaciones financieras de largo plazo</b>				
Adeudado por préstamos		10,228,834.60		11,912,154.40
<b>Subtotal obligaciones financieras de largo plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>10,228,834.60</b>	<b>US\$</b>	<b>11,912,154.40</b>
<b>Total obligaciones financieras a corto y largo Plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>11,562,574.46</b>	<b>US\$</b>	<b>12,795,345.88</b>

En fecha veinticuatro de octubre de 2022 se adquirió préstamo, celebrado mediante contrato de Apertura de Crédito Simple por la cantidad de: QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, del cual podrá disponer a partir de hoy. Los desembolsos que la Deudora deba realizar en uso de la presente Línea de Crédito, con el objeto de amparar los retiros correspondientes, deberán efectuarse mediante el formulario estándar proporcionado por el banco para tales efectos, suscrito por el representante legal, apoderado con facultades expresas o factor (Gerentes con facultades de administración) con destino: La Acreditada destinará el crédito que se le concede para Compra de Inmuebles, conocidos como Centros de Oficinas Plaza Merliot y Edificio Kinetika (Niveles uno al cuatro) y capital de trabajo para obras de remodelación de mismas propiedades. Plazo de Contrato y Plazo de Giro: El plazo del contrato será de DIEZ años a contar de esta fecha, o sea que vencerá el día veintitrés de octubre de dos mil treinta y dos. El plazo del Giro/Periodo de uso de parte de la Deudora será de QUINCE MESES a contar de esta fecha, prorrogable anualmente por simple cruce de cartas, previo analices del Banco. No obstante, el término convenido, el Banco acreditante se reserva la facultad de dar terminada esta apertura de crédito, mediante noticia que se dará por escrito a la Deudora. Uso de los fondos: La Deudora podrá hacer uso de los fondos mediante retiro parciales así: i) un primer desembolso de DOCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA al momento de contratar y ii) posteriormente La Acreditada podrá hacer uso de los fondos restantes de hasta DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA mediante retiros parciales de acuerdo al avance físico de las obras a realizar lo cual será supervisado por la Gerencia Inmobiliario y Constructor del Banco; lo anterior, siempre y cuando la Acreditada, se encuentre en total cumplimiento de todas las obligaciones y condiciones aquí expresadas, sean especiales y/o financieras, y que no haya incurrido en alguna de las causales de caducidad y /o terminaciones pactadas en el contrato. Forma de Pago: La Deudora se obliga a pagar por medio de ciento diecinueve cuotas

mensuales, vencidas y sucesivas de capital e intereses desglosadas así: CIENTO SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA cada una, más una última cuota al vencimiento por el saldo pendiente a esa fecha. Intereses: La suma mutuada devengará un interés variable del CINCO PUNTO NOVENTA POR CIENTO (5.90%) anual sobre saldos. Se hace constar que los intereses a que se refiere están calculados con base al año calendario. Para información de la Deudora se hace saber que la tasa de interés efectiva anualizada de este crédito es de CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS Y DOS POR CIENTO (5.92%).

### NOTA 13 DEPOSITOS EN GARANTIA RECIBIDOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Depósitos por arrendamiento	US\$ 586,520.45	US\$ 586,520.45
<b>Total obligaciones financieras de largo plazo</b>	<b>US\$ 586,520.45</b>	<b>US\$ 586,520.45</b>

### NOTA 14 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 8,290,001.66	US\$ 8,290,001.66
Ganancias no realizadas	1,764,878.70	1,792,521.38
<b>Total de participación en fondos inmobiliarios</b>	<b>US\$ 10,054,880.36</b>	<b>US\$ 10,082,523.04</b>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVIB01.

En fecha 16 de agosto se realizó ajuste por avaluo elaborado por la entidad Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., por la cantidad de (US\$27,642.68).

Saldo de la Ganancia no realizada al 31 de diciembre de 2024 US\$1,792,521.38 menos ajuste realizado de US\$27,642.68; haciendo un total de US\$1,764,878.70.

En fecha 20 de agosto de 2024 se realizó ajuste al valor de inmueble según Informe de Valúo de Inmueble de Ing. Msc. Luis Roberto Guifarro Alvares PV-0152-2007 de la S.S.F. Detalle: Valor mercado Edificio Telus US\$15,404,741.04 más Edificio Kinetika de US\$9,290,969.53 haciendo un total de US\$24,695,710.57. Detalle de Valor en libros al 20 de agosto de 2024 US\$22,903,189.19. Detalle del ajuste valor según valúo de US\$24,695,710.57 menos valor en libros de US\$22,903,189.19; haciendo un total de US\$1,792,521.38.

### NOTA 15 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

### NOTA 16 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen retiros de excedentes.

## **NOTA 17 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen cambios en los principios contables adoptados

## **NOTA 18 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

### **Riesgo Reputacional:**

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

### **Riesgo Operativo:**

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

### **Riesgo de fraude interno o externo:**

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

### **Daños materiales:**

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

## **NOTA 19 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) *Contrato de Titularización con Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.*
- b) *Contrato de Clasificación de Riesgo con Pacific Credit Rating*
- c) *Contrato de Clasificación de Riesgo con Fitch de Centroamérica*
- d) *Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.*
- e) *Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.*

#### **NOTA 20 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

#### **NOTA 21 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay contingencias que informar.

#### **NOTA 22 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hay cauciones que informar.

#### **NOTA 23 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

#### **NOTA 24 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

a) Aprobación de los estados financieros

Según acta número 346 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores - INVERSIONES BOLIVAR 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

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

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2025 asciende a un valor de **US\$25,937,496.21**, para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – INVERSIONES BOLIVAR 01, por lo tanto cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2026.

c) Al 31 diciembre de 2025 y 2024 los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar CERO UNO colocados en fecha 08 de septiembre de 2022, se detallan a continuación:

<u>Tenedor</u>	<u>Tramo</u>	<u>Cantidad en valores</u>	<u>Moneda</u>	<u>Saldo al 31/12/2025 y 2024</u>
1	1	49,740	US\$	4,974,000.00
2	2	33,160		3,316,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>82,900</b>	<b>US\$</b>	<b>8,290,000.00</b>

## **NOTA 25 CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

Al 31 de diciembre de 2025, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES VALORES INVERSIONES BOLIVAR 01, cuenta con una clasificación "Nivel 1" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera auditada de fecha 30 de junio de 2025, y fecha de comité 24 de octubre de 2025.

### **Significado de la clasificación**

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

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

### **Significado de la clasificación**

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

## **NOTA 26 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

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

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

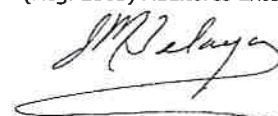
Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

  
Lic. Melvin Balmora Cruz  
Contador General

  
Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal



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



Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único

