# PROSPECTO DE EMISIÓN

## HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

## FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO – FTIHVCEDI UNO

Por un monto de hasta:

**US$32,845,000.00**

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO– FTIHVCEDI UNO– se crea con el objeto de ampliar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto Inmobiliario consiste en nueve matriculas, el cual consiste en la ampliación de un centro de distribución. Se encontrará en el municipio de Colon, departamento de La Libertad. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

.

| Principales Características de la Emisión | |
|---|---|
| **Monto de la Emisión:** | Hasta US$32,845,000.00 |
| **Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** | 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). |
| **Clase de Valor:** | Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVCEDI UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. |
| **Moneda de negociación:** | Dólares de los Estados Unidos de América. |
| **Plazo de la emisión** | El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta VEINTISIETE años, contados a partir de la fecha de colocación. |
| **Respaldo de la Emisión:** | El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización. |
| **Plazo de Negociación:** | De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. |
| **Tasa de Interés:** | El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, 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. |
| **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. |
| **Forma y Lugar de Pago:** | La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V |
| **Forma de Representación de los Valores:** | Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta. |
| **Clasificación de Riesgo:** | "Nivel Uno" por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO según sesión de su Comité de Clasificación de Riesgo del 03/12/2025 y con información financiera del Originador no auditada al 30/04/2025, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "Nivel Uno" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable. |

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

RAZONES LITERALES:

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

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

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

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010. Resolución de la Junta Ordinaria de Accionistas de Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. autorizando la participación en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 28, de fecha 21 de julio de 2025. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, en sesión No. CG-325/2025, de fecha 23 de julio de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG- 330/2025 de fecha 25 de agosto de 2025. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE-__-2026 de fecha __ de ----- de 2026, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-06/2026 de fecha 23 de enero del 2026 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, otorgado ante los oficios de Jaime Daniel Salinas Guerrero con fecha 10 de febrero de 2026, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

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

**ORIGINADOR:**
MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

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

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

## NOVIEMBRE 2025

# II. CONTRAPORTADA

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora es la Sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVCEDI UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad
Persona de contacto: Eduardo Alfaro.
Teléfono de contacto: 2212-8700. Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com.
Sitio web: http://www.hencorpvalores.com.sv/

2. Agente Colocador

HENCORP S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa ha sido designado como Agente Colocador de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVCEDI UNO. Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa es una sociedad autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador y por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Casa de Corredores de Bolsa en el mercado bursátil de El Salvador. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad.
Persona de contacto: Roberto Valdivieso.
Teléfono de contacto: 2500-6900. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
Sitio web: http://hencorpcasadebolsa.com.sv/

3. Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización

Espinoza Auditores, S.A. de C.V. fue nombrada como Auditor Externo del FTIHVCEDI UNO. Es una Firma legalmente establecida en El Salvador, dedicada a brindar servicios en las áreas de auditoría, Impuestos, Asistencia contable, asesoría de negocios y otro servicio que directa o indirectamente están relacionados con la actividad financiera y de eficiencia administrativa. Actualmente está inscrita en los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2124. Sus oficinas se encuentran ubicadas en COLONIA H. DE SOLA No. 6, Distrito de Sonsonate, Municipio de Son Sonsonate Centro, departamento de Sonsonate.
Persona de contacto: Carlos Antonio Espinoza Cabrera.
Teléfono de contacto: 2451-1995. Correo electrónico: cespinoza@espinozaauditores.com.sv
Colegio profesional a que pertenece: Colegio de Contadores de El Salvador. Sitio web:
http://espinozauditores.com/index.php

4. Perito Valuador de Inmuebles

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

5. Asesores Legales.

Legal Labs, Sociedad de Acciones Simplificadas de Capital Variable, ha sido designada como la firma de abogados asesores de la Emisión de Valores de Titularización. Las áreas de especialización de la firma se enfocan en el derecho corporativo en general, incluyendo derecho civil, mercantil, financiero, bursátil, propiedad intelectual, laboral y migratorio, así como procesos judiciales y administrativos, además de brindar servicios jurídicos y notariales en general. Sus oficinas se encuentran ubicadas en final av. Augusto SDA. Los Eliseos, Col. Campos Eliseos II, #11, distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador

Persona de contacto: Gerardo Barrios
Teléfono de contacto: 78612404. Correo electrónico:gmbarriosh@gmail.com.
Sitio web: https://legallabs-sv.com/

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

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

Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Agosto de 2025

Estimado Inversionista:

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

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

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

Atentamente,

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

# IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

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

GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

# V. ÍNDICE


I. PORTADA ..... 1
II. CONTRAPORTADA ..... 3
III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO ..... 4
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN ..... 6
V. ÍNDICE ..... 7
VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN ..... 8
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN ..... 9
VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA ..... 16
IX. ACTIVOS TITULARIZADOS ..... 31
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR ..... 42
XI. FACTORES DE RIESGO ..... 45
XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA ..... 51
XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS ..... 51
XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO ..... 54
XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES ..... 54
XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES ..... 58
XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES ..... 59
XVIII. COSTOS Y GASTOS ..... 61
XIX. SERVICIOS CONTRATADOS ..... 62


## ANEXOS


ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO ..... 64
ANEXO 2. CERTIFICACIÓNES EXTRACTADAS DE LOS INMUEBLES ..... 84
ANEXO 3. INFORME DE VALOR DE LOS INMUEBLES ..... 94
ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA ..... 157
ANEXO 5. EEFF DE LA TITULARIZADORA ..... 160
ANEXO 6. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ..... 307
ANEXO 7. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES ..... 311
ANEXO 8. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO ..... 313
ANEXO 9. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV ..... 328

## VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

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

- Autorización para Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010.
- Autorización para Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, en sesión No. CG-325/2025, de fecha 23 de julio de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG-330/2025, de fecha 25 de agosto de 2025.

b) Resolución de la Junta Ordinaria de Accionistas de Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.:

- Autorización para participar en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 28, de fecha 21 de julio de 2025.

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

- Inscripción de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2010, de fecha 25 de mayo de 2010.
- Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE-__-2025 de fecha -- de ---- de 2025, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO.

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

- Asiento Registral de HENCORP VALORES, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD-11/2010, de fecha 16 de junio de 2010.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, en sesión No. CD-06/2026, de fecha 23 de enero del 2026.

e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, otorgado ante los oficios de Jaime Daniel Salinas Guerrero con fecha 10 de febrero de 2026, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Los Activos Titularizados constituyen el Proyecto Inmobiliario denominado “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART”.

# VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

**Denominación del Fondo de Titularización**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCEDI UNO".

**Denominación del Emisor:**

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

**Denominación del Originador:**

MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse MACRORENT DE EL SALVADOR, 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 CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, cuya abreviación es "VTHVCEDI 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 FTIHVCEDI UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta;

**Monto de la Emisión:**

**1) Monto Fijo**: TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00);

**2) Aumentos del monto de la emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones:

a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, pagar al Originador total o parcialmente los Aportes Adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 del Contrato de Titularización. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa de Valores en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

**Número de Valores:**

Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la Emisión, hasta TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO.

**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)

a) **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 CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de 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 VEINTISIETE años, contados a partir de la fecha de colocación.

**Redención de los Valores:**

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto o a valor nominal, según defina el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago

según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

## Tasa de Interés:

El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, 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 correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

- **i)** **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
- **ii)** **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- **iii)** **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
- **iv)** **Fecha de Declaración de Dividendos**: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
- **v)** **Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.
- **vi)** **Condiciones Especiales:** La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; 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, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

**I)** 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 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;

**II)** 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;
**III)** Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a la 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 la 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; 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 Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

**Primero**, el pago de Deuda Tributaria.
**Segundo**, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros.
**Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora.
**Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.
**Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
**Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos:
**1.** En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria;
**2.** En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCEDI 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 con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos";

**1) 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.

**2) 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) La adquisición de los inmuebles; (ii) Capital de trabajo del Fondo; (iii) Realizar el pago por los aportes adicionales; y/o (iv) 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 Concejo 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 la ampliación, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la integración y administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y ampliación del Proyecto Inmobiliario.

## Respaldo de la Emisión:

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

**1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición de los Inmuebles:**

**1)** Mediante escritura pública de Contrato de Promesa Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART";

**2)** La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles 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;

**2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario:** El Proyecto Inmobiliario se refiere a los inmuebles que se adquirirán a Título Oneroso, para la integración del Fondo de Titularización y que forman parte del denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y ampliación, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización. En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del proyecto. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

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

**1) Permisos:** Según constará en el Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. declarará que: i) La ampliación de El Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la ampliación del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para

la ampliación de los inmuebles, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.

**2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos:** Por medio del Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo que la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la ampliación de los inmuebles, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.

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

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

**6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del Fondo de Titularización:** La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:
**i) Cuenta Colectora** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados;
**ii) Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;
**iii) Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora;
**iv) Cuenta Restringida:** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones

pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

**7) Administración de los Inmuebles, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización:** En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:
**i)** Gestionar la ampliación, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos;
**ii)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores;
**iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso 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 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 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 por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

## Clasificación de Riesgo:

Esta emisión cuenta una Calificación de Riesgo emitida por Pacific Credit Ratings Clasificadora de Riesgo obligándose el emisor a mantenerla clasificada durante todo el período de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

## Aportes Adicionales:

Una vez realizada la primera colocación y por el plazo del Fondo de Titularización, el originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso. Para la adquisición de dichos activos el fondo podrá emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación, los cuales serán respaldados con el cien por ciento de los activos del fondo. Estos aportes deberán ser formalizados a cualquier título traslaticio de dominio previa autorización expresa de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora. La Titularizadora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiera de la realización de dicho aporte en un plazo de hasta tres días hábiles posterior a la autorización de la junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Los aportes adicionales podrán ser planos, permisos, diseños, estudios, factibilidades o en general cualquier inversión accesoria a un proyecto de ampliación que permita continuar con el desarrollo de los activos inmobiliarios del Fondo de Titularización. Una vez autorizado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, siempre y cuando la incorporación de los aportes adicionales suponga el

desarrollo de fases posteriores, la Sociedad Titularizadora, deberá desarrollar un Estudio de Factibilidad Técnico-Económico según lo requiere las Normas Técnicas Para Los Fondos de Titularización de Inmuebles.

**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 presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

**Procedimiento en Caso de Mora:**

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

**Razones Literales:**

El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones
1) "La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor";
2) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"
3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto"

**Agente Colocador:**

Es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador.

# VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

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

| | |
|---|---|
| **Página Web:** | www.hencorpvalores.com.sv |

## Detalle de Accionistas Relevantes[1]

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

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

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

## Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

| **Cargo** | **Gerente** | **Asiento R.P.B.** |
|---|---|---|
| Gerente Presidente | Eduardo Arturo Alfaro Barillas | AD-0244-2019 |
| Gerente Administrativo | Víctor Henríquez Martinez | AD-0200-2019 |
| Gerente Secretario | Roberto Valdivieso Aguirre | AD-0903-2019 |
| Gerente Administrativo | Jose Adolfo Galdamez Lara | AD-0039-2022 |
| Gerente Suplente | Felipe Holguín | AD-0246-2019 |
| Gerente Suplente | José Miguel Valencia Artiga | AD-0199-2019 |
| Gerente Suplente | Gerardo Mauricio Recinos Avilés | AD-0914-2019 |
| Gerente Suplente | Gerardo Miguel Barrios Herrera | AD-0122-2023 |
| Gerente General | Eduardo Arturo Alfaro Barillas | AD-0244-2019 |

En testimonio de Escritura Pública de Modificación del pacto social de la sociedad anteriormente denominada, HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA, ahora denominada HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta y tres minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho e inscrita en el Registro de Comercio el día veintiuno de junio de dos mil dieciocho al Número CIENTO TREINTA Y CUATRO del Libro TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración

[1] Véase Anexo 7 que certifica la participación accionaria de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, suscrita por el Representante Legal de la sociedad.

de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a dos Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente. Está integrada por ejecutivos del Grupo Hencorp, con amplia experiencia en los mercados financieros locales e internacionales.

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

## VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ

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

## EDUARDO ALFARO BARRILLAS

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

## FELIPE HOLGUÍN

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

## ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE

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

## JOSÉ MIGUEL VALENCIA ARTIGA

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

## GERARDO MAURICIO RECINOS AVILÉS

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

## JOSÉ ADOLFO GALDAMEZ LARA

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

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

## EMISIONES ASENTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

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

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

| Valores de Titularización – Títulos de Deuda<br>Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno<br>VTHVASM 01 |
|---|
| Bajo el número EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01 que puede abreviarse VTHVASM01 por un monto de US$ 10,508,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Miguel, libres de impuestos. |

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

| Valores de Titularización – Títulos de Deuda |
|---|

## Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno
## VTHVAND 01

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

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

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

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

Bajo el número EM-0007-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01, que puede abreviarse VTHVCRE 01 por un monto de US$ 25,700,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a: a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado CREDIQ, S.A. de C.V. a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de CREDIQ, S.A. de C.V.; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado CREDIQ, S.A. de C.V.; ii) ingresos por arrendamiento de CREDIQ, S.A. de C.V.; iii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iv) recuperación de capital de cartera de préstamos.

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

Bajo el número EM-0010-2018 de fecha 4 de octubre de 2018 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, que puede abreviarse VTHVAAC 02 por un monto de US$ 7,190,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos

sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, libres de impuestos.

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

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

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

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

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

Bajo el número EM-0011-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, que puede abreviarse VTHVALU 01 por un monto de US$ 16,200,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de los primeros ingresos a percibir por Alutech y Alutech El Salvador, en razón de la venta, distribución, exportación, comercialización y transporte de toda clase de productos, derivados de la fabricación, compra e importación, como por ejemplo, y sin estar limitado a: Aluzinc Natural, Aluzinc Prepintado, Acero Galvanizado, Hierro Negro, Hierro Frío, Varillas de Hierro, Acero y sus derivados; maquinaria, herramientas, repuestos, materia prima, materiales de construcción, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

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

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

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

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

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

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

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

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

rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos “Centros Comerciales El Encuentro”, ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VTHVASA 01

Bajo el número EM-0006-2021 de fecha 7 de mayo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno, que puede abreviarse VTHVASA 01 por un monto de US$ 10,500,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVASA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

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

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

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

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

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

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

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

Bajo el número EM-0011-2022 de fecha 17 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVAGE 01 por un monto de US$ 15,550,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAGE CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador,

sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

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

Bajo el número EM-0016-2022 de fecha 09 de junio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDOM 01 por un monto de US$ 808,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVDOM CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bajo el número EM-0012-2023 de fecha 21 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros Cero Uno, que puede abreviarse VTHVOPT 01 por un monto de US$ 10,350,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVOPT CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

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

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

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

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

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

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

## Valores de Titularización – Títulos de Participación
## Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno

## VTHVMONT 1

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

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

Bajo el número EM-0029-2023 de fecha 04 de diciembre de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCC 01 por un monto de US$ 60,000,000, respaldada por la compra de los inmuebles donde se encuentra actualmente el "Condomino Hipermall Las Cascadas". Como proyecto de ampliación para uso comcercial, denominado "Complejo Cascada", consiste en un complejo que incluye espacios comerciales y oficinas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bajo el número EM-0009-2024 de fecha 30 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis, que puede abreviarse VTHVAMS 06 por un monto de US$ 25,510,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS 06, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por la AMSS

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

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

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

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

## Valores de Titularización – Títulos de Participación
## Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas 01
## VTHVNU 01

Bajo el número EM-0002-2025 de fecha 24 de enero de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVNU01 por un monto de US$ 6,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "NU LOMAS". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de una torre de hasta

100 apartamentos situados en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad

| Valores de Titularización – Títulos de Participación<br>Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic 01<br>VTHVCE 01 |
|---|
| Bajo el número EM-0003-2025 de fecha 30 de enero de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCE01 por un monto de US$ 20,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Complejo Epic", el cual constara de dos fases, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales. |

| Valores de Titularización – Títulos de Participación<br>Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citala Haus 01<br>VTHVCH 01 |
|---|
| Bajo el número EM-0008-2025 de fecha 20 de marzo de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Citalá Haus Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCH01 por un monto de US$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Citalá Haus", el cual en un desarrollo vertical de 12 niveles con un total de 179 unidades habitacionales, situados en San Antonio Abad, San Salvador, El Salvador. |

## Información Relevante de la Titularizadora

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

## Entidades Vinculantes y Vinculadas de la Titularizadora

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

| **Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora** | **Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa** |
|---|---|
| | |

# IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

## 1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART – FTIHVCEDI UNO - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de los nueve inmuebles que componen el Proyecto Inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" por un monto de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 100%. La descripción técnica de los inmuebles se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha, los inmuebles, se encuentran inscritos a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR S.A. DE C.V., y están situados en ubicación Lourdes Colón, en el departamento de la Libertad. La Vida Útil Remanente (VUR) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años.

| | Matricula | M2 | Terreno + Construcciones | Terreno | Valuo |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30118392-00000 | 25,000.00 | 10,178,102.96 | 2,469,847.46 | 03 Planta CSD |
| 2 | 30176787-00000 | 264.71 | 107,769.83 | 26,151.73 | 03 Planta CSD |
| 3 | 30114999-00000 | 2,839.91 | 1,156,195.85 | 280,565.78 | 03 Planta CSD |
| 4 | 30264167-00000 | 3,104.62 | 1,263,965.68 | 306,717.51 | 03 Planta CSD |
| 5 | 30258090-00000 | 3,104.62 | 1,263,965.68 | 306,717.51 | 03 Planta CSD |
| 6 | 30083690-00000 | 31,079.00 | 11,030,000.00 | 2,950,000.00 | 02 Planta de Jugos |
| 7 | 30082979-00000 | 12,300.00 | 1,545,000.00 | 1,195,000.00 | 01 Parqueo |
| 8 | 30082482-00000 | 25,000.00 | 4,800,000.00 | 1,350,000.00 | 04 Planta de Tratamiento |
| 9 | 30086163-00000 | 18,011.25 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | 05 Bonaventure |
| | **Total** | **120,704.11** | **32,845,000.00** | **10,385,000.00** | |

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es ampliar el Proyecto Inmobiliario denominado CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART, para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo.

### Situación Actual

A la fecha de elaboración del Prospecto, el proceso constructivo se encuentra construido y en proceso de ampliación. El proceso solo cuenta con una etapa, la etapa de ampliación. La etapa de ampliación se estima finalizar en diciembre 2025.

### Valúo

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., por el monto TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0167-2011.

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

Siendo el precio de los activos de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00), pagaderos una vez hayan sido emitidos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización en comento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales.

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

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

El monto de títulos valores a autorizar es de US$32,845,000. El margen de reserva existente entre el valor de los activos TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00) y el valor de los títulos autorizados es de cero. La representación porcentual de los activos respecto al monto de la emisión es de 100%.

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

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el Fondo.

## 2. Del Proyecto Inmobiliario: CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART

### Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

Los activos del Proyecto Inmobiliario denominado CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART, se incorporarán al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO (FTIHVCEDI UNO) para la ampliación, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto en comento. Todos los activos se encuentran ubicados en Lourdes Colón, departamento de La Libertad y el Proyecto Inmobiliario está conformado por nueve matriculas debidamente registradas en Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros. El Proyecto Inmobiliario denominado CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART se desarrollará sobre una extensión superficial de 120,704.11 metros cuadrados según las certificaciones extractadas en los anexos.

Durante el proceso de construcción, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de

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

## Permisos

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

| Entidad | N° Permiso | Descripción del Permiso | Fecha de Otorgamiento |
|---|---|---|---|
| Oficina de Planificacion para el Valle de San Andres (OPVS) | 0114-2025 | Permiso de Proyectos de Construcción | 12 de Marzo de 2025 |

## Seguros – Todo Riesgo Construcción

**I. Cobertura básica.**

Está asegurada, en concordancia con lo estipulado en las Condiciones Generales de la Póliza, la responsabilidad civil legal en que incurriere el Asegurado por daños causados a terceros (por lo tanto, quedan excluidos los daños que puedan sufrir las obras mismas llevadas a cabo por él), derivada de sus actividades atribuibles a la obra u obras que se mencionan en las Condiciones Especiales de la Póliza. En consecuencia, queda asegurada la responsabilidad del Asegurado, por ejemplo:

1. Como propietario, poseedor temporal o arrendatario de terrenos, edificios o locales que sean utilizados para llevar a cabo la(s) obra(s) o como vivienda temporal para sus empleados. Para asegurar la responsabilidad legal del arrendatario, por daños a un inmueble tomado en arrendamiento, se requiere la cobertura adicional de responsabilidad civil legal de arrendatario.

2. Derivada de la tenencia y uso de instalaciones de carga y descarga, así como de máquinas de trabajo.

3. Derivada de la posesión y mantenimiento de lugares de estacionamiento y gasolineras a su servicio. Para asegurar la responsabilidad civil por daños a vehículos ajenos (o a su contenido) en poder del Asegurado, se requiere cobertura adicional de responsabilidad civil de garaje o estacionamiento de automóviles.

4. Derivada de la posesión y mantenimiento de instalaciones sanitarias y de aparatos e instalaciones reconocidas por la ciencia médica, en caso de contar con consultorio de empresa.

5. Derivada de la posesión y mantenimiento de instalaciones sociales (comedores, comercios, casas-hogar, guarderías y similares), destinadas exclusivamente a su empresa.

6. Derivada de la tenencia o mantenimiento de instalaciones de propaganda (anuncios, carteles publicitarios u otras), en los inmuebles referidos en el “numeral 1” de este anexo.

7. Derivada de la posesión y mantenimiento de instalaciones de seguridad (servicio contra incendio, perro guardián, sistemas de alarma y similares).

8. Derivada del uso y mantenimiento de ascensores, escaleras eléctricas y montacargas.

9. Está asegurada además, conforme lo estipulado en las Condiciones Generales de la Póliza, la responsabilidad civil legal personal de los empleados y trabajadores del Asegurado, frente a terceros, derivada del ejercicio de la actividad materia de este seguro. Queda excluida la responsabilidad de las personas que no estén en relación de trabajo con el Asegurado.

**II. Coberturas adicionales.**
Están aseguradas, cuando en la póliza se indique y con el deducible bajo el cual se hubieren convenido, las siguientes responsabilidades:

1. Instalaciones Subterráneas:
Por daños ocasionados a tuberías, cables, canales u otras instalaciones subterráneas, sólo cuando el Asegurado se hubiere informado en las oficinas competentes sobre la situación y características de las instalaciones.

2. Trabajos de Soldadura:
Derivadas de trabajos de soldadura que ocasionen daños materiales a causa de incendio o explosión, cuando estos trabajos hubieren sido realizados en forma comprobada, por personal experimentado y capacitado en técnicas de soldadura.

3. Carga y Descarga:
Derivada de daños a vehículos terrestres ajenos, durante las operaciones de carga y descarga ocasionados por grúas cabrías o montacargas. También se cubren daños a tanques, cisternas y contenedores durante la operación de descarga, a consecuencia de explosión.

4. Demolición:
Derivada de trabajos de derribo y demolición de inmuebles.

5. Explosivos:
Derivada del almacenamiento y la utilización de materias explosivas.

6. Maquinas de trabajo:
Derivada de proporcionar a terceros maquinaria de trabajo autopropulsada y de suministrar fuerza eléctrica o neumática.

7. Apuntalamiento:
Derivada de daños causados por apuntalamiento, socalzados y recalzados.

8. Otras obras especiales:
Por daños causados durante obras de cimentación, construcción de galerías, túneles, trenes metropolitanos, puentes, diques, muros de contención, torres y grúas.

**Exclusiones:**
Queda entendido y convenido que este seguro en ningún caso ampara ni se refiere a:
1. Daños a la obra misma de construcción instalación o montaje ni a los aparatos equipos y materiales o maquinaria de construcción empleados para la ejecución de la obra.

2. Daños a inmuebles, derivados de trabajos del derribo y demolición que produzcan en un círculo cuyo radio equivalga a la altura de la construcción a demoler o derribar.

3. Daños materiales derivados de trabajos con explosivos, ocasionados a inmuebles dentro de un radio de ciento cincuenta metros con respecto al lugar de la explosión.

4. Daños ocasionados a los terrenos, edificios partes de edificios o instalaciones a apuntalar, socalzar o recalzar, así como los daños por no apuntalar, socalzar o recalzar, cuando estas actividades debieran hacerse.

5. Reclamaciones de responsabilidad civil derivadas de perjuicios por daños a líneas eléctricas, telegráficas o a otras conducciones exteriores o aéreas.

6. Reclamaciones de los miembros de un consorcio de trabajo entre sí, ni reclamaciones del consorcio frente a sus miembros o viceversa.

### Comercialización y Venta
Dado que el Proyecto no considera la venta parcial o en su totalidad a terceros, y en adición, los arrendantes de los espacios de oficinas y comercio ya han sido seleccionados, no se contará con ningún tipo de mecanismo de comercialización.

## RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

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

## 3. Políticas aplicables a los Inmuebles y al Proyecto Inmobiliario

### Políticas de Administración de los Activos Titularizados:

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

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por la construcción del Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" para que una vez finalizada esta etapa se arrienden los espacios de oficinas y locales comerciales disponibles, y se generan dividendos para los Tenedores de Valores.

### Política de Financiamiento:

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

- 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 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 proveniencia, 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**: Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES del Contrato de Titularización, a la fecha del desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación a esta escritura;
- **Garantías**: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, 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**: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección.

## Criterios de Selección de los Peritos Valuadores:

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

## Periodicidad

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

## Políticas de Valuación:

- En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-15/2010, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores.

- La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero.
- La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Perito Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia y calidad del servicio y prestigio.
- Los valúos deberán incluir la información y evaluación a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble. La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de valúo realizado a los inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

## Políticas de Administración:

- Todas las decisiones relacionadas a la compra y venta de los inmuebles que integran o integrarán el Fondo son tomadas por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, para lo cual, remitirse a la sección "Información de la Titularizadora" del presente Prospecto.
- Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el Fondo de Titularización, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo al Artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del inmueble.
- La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo.
- El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de Inmuebles, a través del arriendo o subarriendo de sus espacios de oficina, cuotas de mantenimiento, espacios publicitarios, ventas de área útil arrendable y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles.

## Política de Gestión de Riesgos:

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

- **El riesgo de precio:** los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.

- **El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble:** la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración de los inmuebles al Fondo de Titularización. Posteriormente, ante posibles compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el Artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos deberán tener sus respectivas clausulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.
- **El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles:** la Política de Mantenimiento establecerá el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario.
- **El riego de siniestro:** la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.
- **El riesgo de desocupación:** la Titularizadora tiene la obligación de mantener relaciones con los Arrendatarios del Inmueble y llevar un registro de arrendatarios nuevos y de aquellos que se retiran, formando parte del segundo registro, un cuestionamiento sobre las razones por las que se retiran. Dado que la Titularizadora ha firmado con el Comisionista un contrato de Comisión y Administración, el Comisionista tiene ahora la obligación de llevar este registro y formalizar las relaciones contractuales con nuevos arrendantes.

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

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

## Política de reinversión en inmuebles u otros activos:

El Fondo de Titularización podrá reinvertir los recursos que genere con el objeto de preservar, mejorar, ampliar, adaptar y optimizar los inmuebles propiedad del Fondo y demás activos que conforman el patrimonio autónomo, así como como realizar inversiones complementarias que resulten necesarias o convenientes para la continuidad operativa del Fondo, la adecuada atención de los clientes de las unidades habitacionales y la preservación o mejora de los flujos futuros.

En este sentido, la reinversión de recursos podrá destinarse, entre otros fines, a obras, adecuaciones, ampliaciones, construcciones adicionales, mejoras técnicas u operativas, así como a la incorporación de bienes muebles, equipamiento, maquinaria, instalaciones, infraestructura interna u otros activos asociados directa al uso, explotación, mantenimiento u operación de los inmuebles, incluyendo aquellos requeridos para atender solicitudes de los clientes de las unidades habitacionales o para adaptar los activos a nuevas condiciones operativas o de mercado, como por ejemplo pero sin estar

limitado a planta de tratamiento de aguas negras, planta de energía eléctrica, bienes muebles, entre otros.

Asimismo, el Fondo podrá destinar recursos a la adquisición de otros activos asociados directo al inmueble propiedad del Fondo o inversiones complementarias, siempre que dichas inversiones sean coherentes con el objeto del Fondo y las disposiciones de la normativa aplicable y contribuyan a la generación, estabilidad o sostenibilidad de sus flujos.

Toda reinversión de recursos deberá contar con la previa autorización del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, así como con la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente, y deberá considerar las solicitudes de los arrendatarios y las recomendaciones que, en su caso, realice el Comisionista.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará los servicios detallados en la sección XIX de este prospecto. Para dichos efectos, la Titularizadora quedará facultada para la

contratación, realización de pagos y reintegros y servicios necesarios los procesos de construcción, financiamiento y cualquier otro servicio necesario para los inmuebles.

## Políticas de garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo;

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

i) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la donación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;
ii) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a enterar satisfacción;
iii) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el periodo que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y
iv) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

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

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

# X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR

| | |
|---|---|
| **Denominación Social:** | **Macrorent de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.** |
| **Sector Económico:** | Bienes raíces |
| **Actividad Económica:** | Desarrollador de bienes inmuebles |
| **Dirección de Oficinas:** | Condominio Hipermall Las Cascadas, Nivel 2 |
| **Número de Teléfono:** | +502 5200 1855 |

Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V., es una empresa salvadoreña con más de 15 años de experiencia enfocada en la compraventa, arrendamiento, parcelación, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, con fines de venta, construcción o notificación de los mismos así como la construcción de edificios y conjuntos urbanísticos, con fines comerciales, de vivienda, turísticos o de recreación.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, La administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva con un periodo de vigencia de siete años a partir del 13 de enero de 2021 y está conformada por:

| Cargo | Gerente |
|---|---|
| Administrador Único Propietario<br>Administrador Único Suplente | Oscar Guillermo Mata Castillo José<br>Guillermo Mata Moteros |

# XI. Información del Constructor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a Construcciones Nabla, S.A. de C.V. como empresa constructora encargada del desarrollo del Proyecto Inmobiliario (en adelante el "Constructor") quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, la empresa seleccionada presento su manifestó cumplir con satisfacción los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno:

- No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores;
- No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa;
- Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada;

- No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito;
- Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos;
- No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero;
- Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado;
- Que sus accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría;
- Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la obra no menor al veinte por ciento del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. Adicionalmente, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha verificado el cumplimiento de lo estipulado en Artículo 32 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, previo a la contratación de las empresas constructoras, considerando:
- Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el Proyecto Inmobiliario;
- Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y
- Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga consta que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados.

## XII. Información del Supervisor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra (en adelante el “Supervisor”). El Proyecto Inmobiliario que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna

vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

## XIII. Información del Administrador del Inmueble

| | |
|---|---|
| **Denominación Social:** | **Macrorent de El Salvador Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.** |
| **Sector Económico:** | Bienes raíces |
| **Actividad Económica:** | Administración de inmuebles |
| **Dirección de Oficinas:** | Condominio Hipermall Las Cascadas, Nivel 2 |
| **Número de Teléfono:** | +502 5200 1855 |

Macrorent de El Salvador es una empresa salvadoreña enfocada en realizar actividades inmobiliarias, especialmente el arrendamiento de bienes inmuebles para fines comerciales, así como la construcción de edificios, salas de venta y conjuntos urbanísticos así como la comercialización y administración de bienes inmuebles.
I

El Comisionista, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO,

La administración de la sociedad está confiada a un administrador único el cual es nombrado por la Junta General de Accionistas donde también se a nombra su respectivo suplente con un periodo de vigencia de siete años a partir del 13 de enero de 2021 y está conformada por:

| Cargo | Gerente |
|---|---|
| | |

| | |
|---|---|
| Administrador Único Propietario<br>Administrador Único Suplente | Oscar Guillermo Mata Castillo José<br>Guillermo Mata Moteros |

Los siguientes datos corresponden al libro de registro de accionistas al 30 de junio de 2022:

| Accionista | Número de Acciones | Valor Nominal USD | Monto de Capital Social | Porcentaje de Participación |
|---|---|---|---|---|
| Actirent Corp* | 2,473,765 | US$10.00 | US$24,737,650.00 | 99.99% |
| Oscar Guillermo Mata Castillo | 1 | US$10.00 | US$10.00 | 0.01% |

*El accionista que tiene el 100% de las acciones de Actirent Corp es Mobiliare Latam, S.A

# XI. FACTORES DE RIESGO

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

## RIESGOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

| RIESGO DE MORA |
|---|
| Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre el arrendante y el FTIHVCEDI UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. |
| RIESGO REGULATORIO |
| El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNOes 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 Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización. |
| RIESGO ESTRATÉGICO |
| El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 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 FTIHVCEDI UNO. |

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

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

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

## RIESGOS DE LA EMISIÓN

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

## RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

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

## RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

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

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

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

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

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

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

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

- La transferencia del activo subyacente debe considerarse una venta verdadera, después de la cual el Originador no debe contar con control directo o indirecto sobre dicho activo.
- Traslado irrevocable del activo subyacente al Fondo de Titularización.

- El activo subyacente no es embargable, ni sujeto a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador o de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- Evitar contingencias por acción "oblicua pauliana," acción fraudulenta de venta del activo subyacente por parte del Originador, a través de la cual se intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

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

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

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

## XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

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 tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la 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 Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL con tres días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL.

Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la 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.

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

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

## XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Por tratarse de inmuebles, no existe un custodio de los activos titularizados, sino que este será entregado en administración a Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V., de acuerdo con lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de los inmuebles.

En virtud del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización al Comisionista, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización, el cual

ha quedado debidamente descrito en el Contrato de Compraventa y de Comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Comisionista de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización.

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

1) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario;
2) Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales;
3) Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Titularizadora;
4) Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como, pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de compraventa, promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que la Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario;
5) Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto Inmobiliario;
6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización;
7) Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etc.; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los

diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse;

8) Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un periodo de cinco días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por el Comisionista no podrán ser, individualmente, superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
9) Realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, previa autorización del Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido inmueble;
10) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización;
11) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble.

El Comisionista se obligará a:

1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario;
2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de LA COMISIONISTA, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a LA TITULARIZADORA, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida;
3) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los flujos operativos generados por el inmueble;
4) Proporcionar a la Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
5) Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización;
6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo;
7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes

de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período;

8) Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo;
9) Solicitar a la Titularizadora con una periodicidad semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o más solicitudes de desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos

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

No existe relación relevante entre Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V., y otros participantes del Proceso de Titularización.

## XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "Nivel Uno" según sesión de su Comité de Clasificación de Riesgo del 03/12/2025 y con información financiera del Originador no auditada al treinta de abril de dos mil veinticinco, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "Nivel Uno" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

## XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

| | |
|---|---|
| **Denominación Social:** | SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa |
| **Dirección:** | Calle Llama del Bosque Poniente, Edificio Avante, Local 3-11, Urbanización Madreselva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad |
| **Detalle de los Accionistas Relevantes:** | SYSBANC, S.A. de C.V. (99.99%)[2] |
| **Teléfono**<br>**Fax**<br>**Sitio Web** | 2246-0375<br>2246-0375<br>http://sysvalores.com/ |
| **Autorización como Casa de Corredores de Bolsa:** | SYSVALORES S.A. de C.V. fue autorizado como Casa de Corredores de Bolsa bajo el número de Asiento Registral: |

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

| | |
|---|---|
| | CB-0001-1995, en Consejo Directivo – 1/95 el día 4 de enero de 1994. |
| **Nombramiento:** | El Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en el Punto 4 del Acta CG- 325 de fecha 23 de julio de 2024, ha nombrado a SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores del FTIHVCEDI UNO. |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario;
8. Cualquier otra facultad que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

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

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

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

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

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

Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; Tecla Cero Tres; (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno, (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xxi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Uno; (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; (xxviii ) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; (xxix) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (xxx) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno; (xxxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno; (xxxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno; (xxxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAl Cero Cuatro; (xxxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno; (xxxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores ABANK Cero Uno.

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

## XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

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

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

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

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

a) Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.

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

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

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

## XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES

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

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

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

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

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

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

# XVIII. COSTOS Y GASTOS

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

| **Costos Variables** | | |
|---|---|---|
| Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora) | 0.2825% | Sobre el monto colocado |
| Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores) | 0.2825% | Sobre el monto colocado |
| Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL)[3] | 0.0014% | Sobre el valor de los contratos pagadero de forma mensual |
| Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL) | 0.0300% | Sobre el monto emitido, con un monto máximo de $515 por cada tramo o serie a colocar |
| Comisión de Pago de DIVIDENDOS (CEDEVAL) | 0.0480% | Sobre el monto de cada pago de dividendos |
| Comisión por Estructuración | 0.8000% | Sobre el monto colocado, pagaderos al momento de la colocación |
| Comisión por Administración[4] | 0.3000% | Sobre los activos del Fondo, con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente. Con un monto mínimo mensual de US$ 5,000. |
| Contrato de Comisión | 1.00% | Sobre el monto de ingresos facturados pagadero mensualmente. |
| | | |
| **Costos Iniciales Fijos[5]** | | |
| Inscripción de la Emisión en BVES | $ 1,145 | Mas IVA |
| Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES) | $ 1,000 | Mas IVA |
| Prospectos, Papelería y Comercialización | $ 1,000 | |
| Servicios Legales | $15,000 | Pagaderos al momento de la colocación |
| Estudios de Terceros[6] | $ 5,000 | |
| | | |
| **Servicios de Custodia de Documentos** | | |
| Depósito Inicial de Documentos | 0.0005% | Sobre el valor de los contratos con un monto máximo de US$ 515.00. |
| Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados) | 0.0050% | Sobre el valor de los contratos |
| | | |
| **Costos Periódicos Fijos[7]** | | |
| Clasificaciones de Riesgo | $ 12,000 | |
| Auditor Fiscal y Externo | $ 2,800 | |

[3] Mensual sobre el total de activos titularizados.
[4] Tasa anual pagadera mensualmente.
[5] Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.
[6] Estudios de Factibilidad Técnico Económico, Estudios de Mercados y otros estudios que sean necesarios para el proceso de Titularización
[7] Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

| | |
|---|---|
| Representante de los Tenedores de Valores | $ 12,000 |
| Publicaciones | $ 3,000 |
| Perito Valuador | $ 8,000 |
| | |
| | |

## XIX. SERVICIOS CONTRATADOS

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

- Servicios de Comercialización y Colocación de Valores: HENCORP, S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Dirección: Edificio D'CORA Anexo 2 Blvd. Orden de malta y Calle El Boquerón Urb. Santa Elena, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad.
  Persona de contacto: Roberto Valdivieso. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
  Teléfono de contacto: 2500-6900

- Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización: Zelaya Rivas Asociados. Inscrita en Los Registros de Auditores Externos de la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2503. Dirección: 3a. Calle Poniente No. 3655, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
  Persona de contacto: José Mario Zelaya Rivas.
  Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com.sv
  Teléfono de contacto: 2298-7178
  Colegio profesional a que pertenece: Colegio de Contadores de El Salvador.

- Peritaje y Valúo del Inmueble: Geoterra Regional de Avaluos S.A. de C.V., inscrita en registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-CERO CERO CERO TRES – DOS CERO DOS UNO(PV-0003-2021) y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles.
  Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local 201, Boulevard Santa Elena, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de San Salvador.
  Persona de contacto: Julio Espinoza
  Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.com.sv

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

- Asesores Legales: Legal Labs, Sociedad de Acciones Simplificadas de Capital Variable Dirección: final av. Augusto SDA. Los Eliseos, Col. Campos Eliseos II, #11, distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
  Persona de contacto: Gerardo Barrios
  Teléfono de contacto: 78612404. Correo electrónico: gmbarriosh@gmail.com.
  Sitio web: https://legallabs-sv.com/

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

- Servicio de Administrador de los Activos: Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.
  Persona de Contacto: Maricarmen Rodríguez
  Correo electrónico: mc.rodriguez@mobiliare.la
  Teléfono de contacto: +502 5200 1855

- Servicio de Supervisor de Obra: Cesar Danilo Perla Barrera
  Persona de Contacto: Cesar Danilo Perla Barrera
  Correo electrónico:  dbarrera@gmail.com
  Teléfono de contacto: 2522-2816

- Servicio de Constructor: Construcciones Nabla, S.A. de C.V
  Persona de Contacto: Rafael Escalón
  Correo electrónico: info@gruponabla.com
  Teléfono de contacto: 2269-5559

# ANEXO 1

# ESTUDIO DE MERCADO

**Dándole cumplimiento a las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, Artículo 24, presentamos a continuación un estudio de factibilidad técnico económico del inmueble que inicialmente integrará el Fondo en cuestión. Cabe mencionar que las opiniones que se emiten a continuación no implican o aseguran rentabilidad a los inversionistas.**

## FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO

**Julio 2025**

**Nombre: Centro de Distribución Livsmart**
**Ubicación: Colon, La Libertad**
**Tipo de Proyecto: Centro de Distribución**
**Persona que realizo el estudio de factibilidad del proyecto: Diana Marcela Martinez Campos**

## NDMC-20 Art. 24 Literal A) Bienes Inmuebles Construidos a Adquirir (Tipo y Descripción)

El portafolio de activos inmobiliarios a ser adquirido por el Fondo de Titularización está compuesto por un conjunto de inmuebles industriales de uso productivo y logístico, ubicados en la zona de Lourdes, Colón. Estos inmuebles actualmente forman parte de las instalaciones de LivSmart Américas, empresa dedicada a la producción y distribución de bebidas. A continuación, se describen los inmuebles construidos y el terreno en desarrollo:

**1. Planta de Jugos**

- Área de terreno: 31,079 $m^2$
- Área construida: Más de 20,000 $m^2$ distribuidos en naves industriales, oficinas, áreas técnicas y circulaciones.
- Uso actual: Producción industrial de jugos y bebidas no carbonatadas.
- Infraestructura: Incluye tanques, cuarto frío, calderas, planta de ósmosis inversa, clínica, oficinas administrativas, caseta de seguridad y estacionamientos.
- Valor estimado: US $11.03 millones.

**2. Planta CSD**

- Área de terreno: 34,314 $m^2$
- Área construida: Aproximadamente 19,700 $m^2$.
- Uso actual: Producción industrial de bebidas carbonatadas, incluyendo líneas de embotellado, bodegas de materia prima, áreas de carga, oficinas, cafetería, subestación eléctrica y torre de enfriamiento.
- Valor estimado: US $13.97 millones.

**3. Planta de Tratamiento**

- Área de terreno: 25,000 $m^2$
- Construcción: Infraestructura industrial para el tratamiento de aguas residuales industriales.
- Componentes: Tanques de verificación, sistemas de bombeo, caseta técnica y tapiales.
- Uso actual: Planta de tratamiento de afluentes industriales.
- Valor estimado: US $4.8 millones.

**4. Parqueo para Empleados**

- Área de terreno: 12,300 $m^2$
- Construcción: Caseta de vigilancia, bodegas menores, áreas pavimentadas y planta de tratamiento secundaria.
- Uso actual: Parqueo para personal y visitantes de las instalaciones industriales.
- Valor estimado: US $1.545 millones.

**5. Proyecto en Desarrollo – Bonaventure: Parque Industrial LivSmart**

Bonaventure representa una extensión estratégica del complejo industrial actualmente ocupado por LivSmart Américas. Si bien al momento de la valuación es un terreno sin construcciones, su integración en el portafolio del Fondo responde a una visión de crecimiento estructurado del parque industrial, que busca aprovechar el dinamismo del sector logístico e industrial en la zona Lourdes-Colón.

- Área de terreno: 17,510 $m^2$
- Valor de mercado actual (terreno): US $1.5 millones
- Estado: El terreno está en proceso de desarrollo. Posee topografía plana, forma regular y colinda con el Río Colón. Ya cuenta con acceso vehicular y conexión a red eléctrica.

- Destino proyectado: Desarrollo de naves industriales, bodegas o centros de distribución que serán puestos en arrendamiento a terceros.

**Impacto en el Portafolio del Fondo**

El desarrollo del Parque Industrial Bonaventure ofrecerá al portafolio del Fondo dos beneficios clave:

- Incremento de área arrendable neta: La construcción de nuevas naves y bodegas habilitará metros cuadrados adicionales disponibles para arrendamiento industrial. Esta área construida proyecta generar un flujo de ingresos recurrente, con niveles de renta en línea con el mercado industrial de Lourdes-Colón (US $3.5 a US $5.5 por $m^2$, dependiendo de acabados y ubicación).
- Diversificación de flujo de ingresos: Al habilitar espacios para arrendatarios externos, Bonaventure disminuirá la concentración de ingresos provenientes de un solo operador (LivSmart Américas), mejorando el perfil de riesgo del portafolio y permitiendo la incorporación progresiva de nuevos contratos de arrendamiento con rentas de mercado.

**Justificación de Viabilidad**

- El terreno está debidamente inscrito y cuenta con dictamen de precalificación de uso industrial emitido por OPVSA.
- La zona muestra una alta demanda de espacios industriales, pero una oferta limitada de suelo urbanizado para proyectos llave en mano.
- Existen conexiones viales, acceso a servicios públicos e interés comercial en el desarrollo de nuevas zonas industriales.

## NDMC-20 Art. 24 Literal B) Análisis de la Localización Geográfica

Los activos objeto de titularización se encuentran ubicados en el municipio de Colón, departamento de La Libertad, específicamente en la zona industrial de Lourdes, la cual es reconocida por su alta concentración de infraestructura productiva, disponibilidad de servicios públicos y acceso por carretera estratégica (Carretera a Sonsonate).

**Evolución de Precios y Condiciones del Mercado**

De acuerdo con los avalúos individuales realizados en mayo de 2025 por Geoterra Ingenieros, los valores estimados de mercado de los inmuebles reflejan una estabilidad y consistencia en el comportamiento de los precios por metro cuadrado de suelo industrial en la zona, los cuales oscilan entre US$40 y US$50 por $m^2$ dependiendo de la ubicación específica y las condiciones físicas del inmueble. El informe del terreno Bonaventure señala una plusvalía estable en el sector, con tiempos de comercialización de entre 3 y 6 meses para activos comparables, lo que evidencia liquidez en este submercado inmobiliario.

**Oferta y Demanda**

Según lo indicado en los informes de avalúo, la zona de Lourdes Colón presenta una alta demanda de espacios industriales, especialmente por empresas de manufactura, logística y agroindustria, como lo demuestra la operación actual de LivSmart Américas en las plantas objeto de este análisis. El informe de Bonaventure señala que el área es parte de un eje industrial en desarrollo con alta absorción, lo que respalda

la expectativa de valorización futura. La oferta de terrenos industriales urbanizados es limitada en el corto plazo, lo que genera presión al alza sobre los precios del suelo.

**Condiciones de Comercialización**

Se estima un tiempo de comercialización de entre 6 y 9 meses para los inmuebles con características atípicas como plantas industriales, mientras que los terrenos homogéneos sin construcciones (como Bonaventure) tienen tiempos de comercialización más cortos, entre 3 y 6 meses. Todos los inmuebles se encuentran hipotecados a favor del Banco Industrial, S.A. y están en pleno uso industrial, lo cual representa un valor operativo adicional. Adicionalmente, se consideran los siguientes factores:

- **Ubicación estratégica**: Todos los inmuebles se ubican en la zona industrial Lourdes, municipio de Colón, La Libertad, sobre la Carretera al Occidente y cerca de la intersección hacia Sonsonate. Zona con alta vocación industrial y logístico.
- **Corredor industrial dinámico:** El corredor Lourdes–Colón es considerado uno de los principales polos de desarrollo para bodegas, plantas de procesamiento y operaciones logísticas. El crecimiento poblacional del cantón Lourdes (34.6 % entre 2007 y 2024) respalda la evolución industrial.
- **Infraestructura de servicios:** La zona dispone de suministro de agua, energía, caminos asfaltados y cercanía a vías principales. Además, existen convenios con Zonas Francas y parques industriales planificados.
- **Oferta comparativa local:** Propiedades similares como terrenos industriales de 20,000 $m^2$ se cotizan a US $3—4 millones (≈ US $140–150/$m^2$). Esto confirma alineación con los valores por metro cuadrado determinados en los avalúos (US $40–60/$m^2$ en construcciones, superiores en terrenos planos).

**NDMC-20 Art. 24 Literal C) Estado actual de los bienes inmuebles construidos detallando las necesidades de reparaciones, ampliaciones y mejoras**

Los avalúos técnicos incluyen evaluación detallada del estado físico y requieren:

1. **Planta de Jugos**
   - Edificación en buen estado general.
   - Requiere mantenimiento menor: pintura en oficinas, revisión de techos metálicos y juntas de muelle.
   - Equipos de procesamiento tienen antigüedad media; podrían requerirse calibración y actualización electrónica en 2–3 años.
2. **Planta CSD**
   - Estado óptimo; sistemas de refrigeración mantenimiento reciente.
   - Posibles mejoras: aislamiento adicional, ampliación de muelles y refuerzo de redes eléctricas para expansión futura.
3. **Planta de Tratamiento**
   - Operativa y funcional, con vida útil restante considerable.
   - Necesidades: limpieza completa de tanques, revisión de sellos y recertificación de bombas. Se espera inversión moderada en estos componentes.
4. **Parqueo para Empleados**
   - Pavimentación regular con algunas grietas menores.
   - Necesidades de mantenimiento: rellenado de juntas, pintura de señalización, mejora de iluminación para seguridad nocturna y revisión de baños portátiles y su conectividad.

**Necesidades Generales de Mantenimiento y Mejoras**

- **Reparaciones menores:** Incluyen pintura, sellado de juntas, mantenimiento eléctrico, reparación de techos y refuerzo de impermeabilización.
- **Mejoras estructurales:** Implementación de aislamiento térmico en instalaciones de refrigeración; renovación tecnológica en los sistemas de producción.
- **Ampliaciones:** Posibilidad de aumentar superficie cubierta en bodegas (areales abiertos adyacentes disponibles) y agregar muelles u oficinas según demanda operacional.
- **Actualización tecnológica:** Potencial inversión para incorporar domótica, monitoreo remoto de procesos, sistemas de eficiencia energética y paneles fotovoltaicos.

**Resumen Comparativo**

| Inmueble | Estado actual | Reparaciones necesarias | Mejora / Ampliación |
|---|---|---|---|
| Planta Jugos | Bueno | Pintura, sellado, calibración equipamiento | Aislamiento, domótica |
| Planta CSD | Muy bueno | Inspección eléctrica, muelles | Refuerzo instalaciones frigoríficas |
| Planta Tratamiento | Operativa | Limpieza, repuesto de bombas, recertificación | Ampliación de capacidad |
| Parqueo Empleados | Regular | Reparación pavimento, baños e iluminación | Señalización, casetas adicionales |

## NDMC-20 Art. 24 Literal D) Inquilinos Actuales o Potenciales

**Inquilinos Actuales**

Los inmuebles construidos que integran el portafolio del Fondo de Titularización se encuentran actualmente ocupados y operados por LivSmart Américas, una empresa del grupo CBC (Corporación Central Americana de Bebidas), que produce, embotella y distribuye bebidas bajo marcas propias y franquiciadas (incluyendo PepsiCo, LivSmart, PET Power y otras). Esta empresa tiene presencia regional en Centroamérica y es uno de los principales actores del sector de bebidas en El Salvador.

En particular, LivSmart Américas hace uso de los siguientes inmuebles:

- Planta de Jugos: sede de producción de bebidas no carbonatadas.
- Planta CSD: instalación industrial para bebidas carbonatadas (colas, sodas, energizantes, etc.).
- Planta de Tratamiento: unidad de tratamiento de aguas residuales industriales vinculada directamente al proceso de producción.
- Parqueo para Empleados: infraestructura complementaria para personal administrativo y operativo.

LivSmart ocupa los inmuebles bajo un esquema de propiedad-operación de largo plazo, aunque para efectos de la titularización, se contempla un arrendamiento con opción de recompra o contratos de largo plazo que aseguren la continuidad de los ingresos del Fondo. En este sentido, LivSmart constituye el principal inquilino

actual del portafolio y aporta un flujo de ingresos estable y predecible respaldado por una operación industrial activa.

**Inquilinos Potenciales**

Adicionalmente, el portafolio incorpora el terreno Bonaventure, un lote industrial de 17,510 $m^2$ en etapa de desarrollo, con vocación para habilitar naves industriales y centros de distribución que serán arrendados a terceros. Este proyecto representa una oportunidad significativa para atraer nuevos arrendatarios externos, con el objetivo de:

- Diversificar el flujo de ingresos del Fondo;
- Reducir la concentración de riesgo crediticio en un solo arrendatario;
- Incrementar el retorno total del portafolio mediante renta adicional por metro cuadrado habilitado.

El mercado meta de inquilinos para Bonaventure incluye empresas del sector:

- **Logístico:** operadores de distribución regional e internacional (Ej.: Grupo Tical, DHL Supply Chain);
- **Manufactura ligera:** empresas alimenticias, farmacéuticas, empaques o agroindustriales;
- **Comercio electrónico o retail:** centros de fulfillment o micro hubs de empresas como Simán, Walmart, Almacenes Tropigas, etc.;
- **Almacenaje frío o seco:** empresas de distribución de alimentos y bebidas (como Alimentos Diana, Sigma Alimentos, La Constancia).

**Justificación de Demanda**

Según estudios de mercado inmobiliario industrial en El Salvador (Colliers, Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces), existe una alta demanda insatisfecha por espacios industriales entre 2,000 y 8,000 $m^2$, especialmente en la zona de Lourdes-Colón, dada su cercanía con San Salvador y facilidad de conexión con puertos y aeropuertos.

El desarrollo de naves en Bonaventure permitiría captar este segmento de mercado. Las rentas en la zona oscilan entre US $3.5 y US $6.0/$m^2$ mensuales, lo que representa un atractivo flujo de caja potencial para el Fondo, con márgenes sólidos considerando los costos de construcción estimados y la valorización de la tierra.

## NDMC-20 Art. 24 Literal E) Ventajas y Desventajas Asociadas a la Adquisición

**Ventajas**

| UBICACIÓN ESTRATÉGICA EN UNA ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA |
|---|

- Todos los inmuebles están ubicados en el corredor industrial de Lourdes-Colón, una de las zonas con mayor dinamismo logístico y manufacturero del país.
- La cercanía a San Salvador y la conexión directa con puertos y carreteras primarias brinda acceso logístico competitivo tanto para operaciones locales como regionales.

| GENERACIÓN INMEDIATA DE FLUJOS DE RENTA |
|---|

- Los activos construidos se encuentran en operación continua por parte de LivSmart Américas, garantizando ingresos desde el inicio de la titularización a través de contratos de arrendamiento.
- Esto otorga al Fondo un perfil estable y predecible de ingresos desde su constitución.

### ALTA CALIDAD CONSTRUCTIVA Y ESTADO OPERATIVO FUNCIONAL

- Las plantas industriales presentan infraestructura moderna, funcional y especializada, incluyendo líneas de producción, sistemas de tratamiento de agua, subestaciones eléctricas y áreas de apoyo bien mantenidas.
- Los avalúos técnicos reflejan un estado de conservación “bueno” a “muy bueno”, sin requerimientos inmediatos de intervención mayor.

### POTENCIAL DE CRECIMIENTO E INCREMENTO DE RENTABILIDAD

- La incorporación del terreno Bonaventure representa una reserva de expansión con capacidad de generar nueva renta industrial mediante el desarrollo de naves y centros logísticos.
- Esto permite al portafolio crecer en valor y diversificar la fuente de ingresos al atraer nuevos arrendatarios.

### DEMANDA COMPROBADA POR ESPACIO INDUSTRIAL EN LA ZONA

- Estudios de mercado (Colliers, Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces) muestran una alta demanda insatisfecha de espacios industriales en Lourdes, con tasas de vacancia por debajo del 5 %.
- Esto asegura condiciones favorables para la colocación de espacios nuevos y la renovación de contratos existentes.

### ACTIVOS CON VALOR DE RECUPERACIÓN ELEVADO

- Los inmuebles cuentan con avalúos certificados bajo NRP-27 y normas IVSC, con valores de mercado que respaldan sólidamente su uso como colateral o garantía, en caso de requerirse venta o ejecución forzosa.

### OCUPACIÓN POR UN OPERADOR ANCLA CON PERFIL CORPORATIVO SÓLIDO

- LivSmart Américas es parte del Grupo CBC, una empresa multinacional con operaciones regionales y reputación financiera estable.
- Su rol como inquilino ancla reduce la incertidumbre y fortalece el atractivo del portafolio ante inversionistas institucionales.

**Desventajas**

### CONCENTRACIÓN DEL RIESGO EN UN ÚNICO OPERADOR ACTUAL

- Si bien LivSmart representa un inquilino sólido, el hecho de que la totalidad de los activos construidos estén actualmente ocupados por una sola empresa genera concentración de riesgo crediticio y operativo.
- No obstante, la incorporación del proyecto Bonaventure busca mitigar esta concentración atrayendo arrendatarios nuevos.

### LIMITACIONES EN LIQUIDEZ DEL ACTIVO SUBYACENTE

- Los bienes inmuebles industriales son activos de baja liquidez relativa, lo cual implica que ante la necesidad de venta anticipada, el proceso puede requerir plazos más prolongados y ajustes de precio.
- Sin embargo, el tiempo estimado de comercialización de los inmuebles (6–9 meses) es razonable para el tipo de activo.

**NECESIDADES PUNTUALES DE MANTENIMIENTO O ACTUALIZACIÓN**

- Aunque los inmuebles están en buen estado, los avalúos recomiendan revisiones técnicas menores, como pintura, sellado, y mantenimiento preventivo de algunos equipos.
- Estas intervenciones son de bajo impacto económico, pero deben ser consideradas en la planificación operativa del Fondo.

**DEPENDENCIA DE PERMISOS Y EJECUCIÓN DEL DESARROLLO BONAVENTURE**

- El éxito del proyecto Bonaventure depende de la obtención oportuna de permisos de construcción, acceso a infraestructura y atracción de arrendatarios.
- Aunque el terreno ya cuenta con precalificación para uso industrial, su desarrollo exitoso implicará planificación técnica, financiera y comercial adecuada.

## NDMC-20 Art. 24 Literal F) Proyección de venta de los bienes inmuebles construidos o los flujos de caja esperados por su arrendamiento

El modelo financiero presentado proyecta los flujos netos esperados derivados del arrendamiento de los inmuebles construidos, bajo un esquema operativo donde los activos permanecen en propiedad del Fondo de Titularización y son arrendados a terceros, principalmente a LivSmart Américas.

### Supuestos Clave

- Ingreso por arrendamiento mensuales (2025):
  - Activos actuales: USD 277,692
  - Activos por ampliación (Bonaventure): USD 46,207
- Crecimiento anual proyectado: 3.00 %
- Inicio del ingreso por ampliación: Año 2026 (Dec-26)
- Gastos de gestión: Inician en USD 240,000, con crecimiento proyectado del 3%
- Gastos FTI y de interés: Modelados de forma independiente.

### Proyección de Flujos de Caja Esperados

A lo largo del horizonte de 27 años (2025–2052), el portafolio genera ingresos crecientes por arrendamiento, alcanzando un pico de USD 8.832.212 en 2051, con una utilidad neta acumulada proyectada superior a USD 125 millones. A continuación, se adjuntan la proyección de estados financieros del Fondo de Titularización:

HENCORP

| | | | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | | | | Dec-25 | Dec-26 | Dec-27 | Dec-28 | Dec-29 | Dec-30 | Dec-31 | Dec-32 | Dec-33 | Dec-34 | Dec-35 | Dec-36 | Dec-37 | Dec-38 | Dec-39 |
| | | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Estado de Resultados** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Actuales | 277,692 | 3.00% | 2025 | 3,332,308 | 3,432,277 | 3,535,246 | 3,641,303 | 3,750,542 | 3,863,058 | 3,978,950 | 4,098,319 | 4,221,268 | 4,347,906 | 4,478,343 | 4,612,694 | 4,751,075 | 4,893,607 | 5,040,415 |
| Ingresos Ampliación | 46,207 | 3.00% | 2025 | - | 571,114 | 588,247 | 605,894 | 624,071 | 642,793 | 662,077 | 681,940 | 702,398 | 723,470 | 745,174 | 767,529 | 790,555 | 814,271 | 838,700 |
| Ingresos por Arrrendamiento | | | | 3,332,308 | 4,003,391 | 4,123,493 | 4,247,197 | 4,374,613 | 4,505,852 | 4,641,027 | 4,780,258 | 4,923,666 | 5,071,376 | 5,223,517 | 5,380,223 | 5,541,629 | 5,707,878 | 5,879,115 |
| Gastos de Gestion | 20,000 | 3.00% | 2025 | 240,000 | 247,200 | 254,616 | 262,254 | 270,122 | 278,226 | 286,573 | 295,170 | 304,025 | 313,146 | 322,540 | 332,216 | 342,183 | 352,448 | 363,022 |
| Gasto de Interes | | | | 1,553,423 | 1,633,390 | 1,564,318 | 1,489,514 | 1,408,501 | 1,320,764 | 1,225,744 | 1,122,838 | 1,011,391 | 890,694 | 759,979 | 618,415 | 465,101 | 299,062 | 119,242 |
| Gastos FTI | | | | 317,644 | 201,331 | 202,527 | 203,819 | 205,150 | 206,521 | 207,932 | 209,387 | 210,884 | 212,427 | 214,016 | 215,653 | 217,339 | 219,075 | 220,863 |
| Utilidad Antes de Impuestos | | | | 1,221,241 | 1,921,470 | 2,102,031 | 2,291,610 | 2,490,841 | 2,700,342 | 2,920,778 | 3,152,864 | 3,397,366 | 3,655,109 | 3,926,982 | 4,213,939 | 4,517,007 | 4,837,294 | 5,175,988 |
| Reserva Legal | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ISR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | | | 1,221,241 | 1,921,470 | 2,102,031 | 2,291,610 | 2,490,841 | 2,700,342 | 2,920,778 | 3,152,864 | 3,397,366 | 3,655,109 | 3,926,982 | 4,213,939 | 4,517,007 | 4,837,294 | 5,175,988 |

HENCORP

| | | | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| | | | | Dec-40 | Dec-41 | Dec-42 | Dec-43 | Dec-44 | Dec-45 | Dec-46 | Dec-47 | Dec-48 | Dec-49 | Dec-50 | Dec-51 | Dec-52 |
| | | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| **Estado de Resultados** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Actuales | 277,692 | 3.00% | 2025 | 5,191,627 | 5,347,376 | 5,507,798 | 5,673,031 | 5,843,222 | 6,018,519 | 6,199,075 | 6,385,047 | 6,576,598 | 6,773,896 | 6,977,113 | 7,186,427 | 4,317,845 |
| Ingresos Ampliación | 46,207 | 3.00% | 2025 | 863,861 | 889,776 | 916,470 | 943,964 | 972,283 | 1,001,451 | 1,031,495 | 1,062,440 | 1,094,313 | 1,127,142 | 1,160,956 | 1,195,785 | 718,468 |
| Ingresos por Arrrendamiento | | | | 6,055,488 | 6,237,153 | 6,424,267 | 6,616,995 | 6,815,505 | 7,019,970 | 7,230,569 | 7,447,486 | 7,670,911 | 7,901,038 | 8,138,070 | 8,382,212 | 5,036,312 |
| Gastos de Gestion | 20,000 | 3.00% | 2025 | 373,912 | 385,130 | 396,683 | 408,584 | 420,841 | 433,467 | 446,471 | 459,865 | 473,661 | 487,871 | 502,507 | 517,582 | 310,980 |
| Gasto de Interes | | | | 1,361 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos FTI | | | | 223,691 | 225,786 | 227,740 | 229,753 | 231,826 | 233,962 | 236,161 | 238,427 | 240,760 | 243,164 | 245,639 | 248,189 | 146,305 |
| Utilidad Antes de Impuestos | | | | 5,456,524 | 5,626,237 | 5,799,844 | 5,978,658 | 6,162,837 | 6,352,542 | 6,547,937 | 6,749,195 | 6,956,490 | 7,170,004 | 7,389,923 | 7,616,440 | 4,579,026 |
| Reserva Legal | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ISR | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | | | 5,456,524 | 5,626,237 | 5,799,844 | 5,978,658 | 6,162,837 | 6,352,542 | 6,547,937 | 6,749,195 | 6,956,490 | 7,170,004 | 7,389,923 | 7,616,440 | 4,579,026 |

HENCORP

| | | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | | | Dec-25 | Dec-26 | Dec-27 | Dec-28 | Dec-29 | Dec-30 | Dec-31 | Dec-32 | Dec-33 | Dec-34 | Dec-35 | Dec-36 | Dec-37 | Dec-38 | Dec-39 |
| | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Balance General** | Jul-52 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Activos** | | | **38,314,547** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** |
| Caja | - | | 253,897 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| Otros Activos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Activo Fijo | | | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 |
| **Pasivos** | | | **20,793,306** | **19,961,114** | **19,059,850** | **18,083,781** | **17,026,700** | **15,881,881** | **14,642,043** | **13,299,299** | **11,845,107** | **10,270,219** | **8,564,615** | **6,717,448** | **4,716,966** | **2,550,445** | **204,105** |
| Prestamos | | | 20,793,306 | 19,961,114 | 19,059,850 | 18,083,781 | 17,026,700 | 15,881,881 | 14,642,043 | 13,299,299 | 11,845,107 | 10,270,219 | 8,564,615 | 6,717,448 | 4,716,966 | 2,550,445 | 204,105 |
| Otros Pasivos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Patrimonio** | | | **17,521,241** | **18,149,536** | **19,050,800** | **20,026,869** | **21,083,950** | **22,228,769** | **23,468,607** | **24,811,351** | **26,265,543** | **27,840,431** | **29,546,035** | **31,393,202** | **33,393,684** | **35,560,205** | **37,906,545** |
| Capital Social / VTs | 16,300,000 | | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 |
| Utilidad del Periodo | | | 102,620 | 162,689 | 177,944 | 193,972 | 210,824 | 228,553 | 247,215 | 266,873 | 287,591 | 309,441 | 332,500 | 356,849 | 382,576 | 409,778 | 438,556 |
| Utilidades Acumuladas | | | 1,118,620 | 1,686,847 | 2,572,856 | 3,532,896 | 4,573,126 | 5,700,216 | 6,921,392 | 8,244,479 | 9,677,952 | 11,230,990 | 12,913,535 | 14,736,354 | 16,711,108 | 18,850,427 | 21,167,989 |
| | Check | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

HENCORP

| | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| | | Dec-40 | Dec-41 | Dec-42 | Dec-43 | Dec-44 | Dec-45 | Dec-46 | Dec-47 | Dec-48 | Dec-49 | Dec-50 | Dec-51 | Dec-52 |
| | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| **Balance General** | Jul-52 | | | | | | | | | | | | | |
| **Activos** | | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **0** |
| Caja | - | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 0 |
| Otros Activos | | | | | | | | | | | | | | |
| Activo Fijo | | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | - |
| **Pasivos** | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Prestamos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros Pasivos | | | | | | | | | | | | | | |
| **Patrimonio** | | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **-** |
| Capital Social / VTs | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | - |
| Utilidad del Periodo | | 454,807 | 468,853 | 483,320 | 498,221 | 513,569 | 529,378 | 545,661 | 562,432 | 579,707 | 597,500 | 615,826 | 634,703 | - |
| Utilidades Acumuladas | | 21,355,843 | 21,341,797 | 21,327,330 | 21,312,429 | 21,297,081 | 21,281,272 | 21,264,989 | 21,248,218 | 21,230,943 | 21,213,150 | 21,194,824 | 21,175,947 | - |
| | Check | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

HENCORP

| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | | Dec-25 | Dec-26 | Dec-27 | Dec-28 | Dec-29 | Dec-30 | Dec-31 | Dec-32 | Dec-33 | Dec-34 | Dec-35 | Dec-36 | Dec-37 | Dec-38 | Dec-39 |
| | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Flujo de Efectivo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | 1,221,241 | 1,921,470 | 2,102,031 | 2,291,610 | 2,490,841 | 2,700,342 | 2,920,778 | 3,152,864 | 3,397,366 | 3,655,109 | 3,926,982 | 4,213,939 | 4,517,007 | 4,837,294 | 5,175,988 |
| Otros Activos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activo Fijo | | (38,060,650) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prestamos | | 20,793,306 | (832,192) | (901,264) | (976,068) | (1,057,082) | (1,144,819) | (1,239,838) | (1,342,744) | (1,454,191) | (1,574,888) | (1,705,603) | (1,847,168) | (2,000,482) | (2,166,521) | (2,346,341) |
| Otros Pasivos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capital Social / VTs | | 16,300,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Flujo Disponible para Dividendos** | | **253,897** | **1,089,277** | **1,200,767** | **1,315,541** | **1,433,759** | **1,555,523** | **1,680,940** | **1,810,119** | **1,943,174** | **2,080,221** | **2,221,379** | **2,366,771** | **2,516,526** | **2,670,773** | **2,829,647** |
| Dividendos | 50,000 | - | (1,293,174) | (1,200,767) | (1,315,541) | (1,433,759) | (1,555,523) | (1,680,940) | (1,810,119) | (1,943,174) | (2,080,221) | (2,221,379) | (2,366,771) | (2,516,526) | (2,670,773) | (2,829,647) |
| Dividendo Final | Jul-52 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Flujo del Periodo | | 253,897 | (203,897) | (0) | 0 | 0 | - | (0) | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - |
| Saldo Inicial | | - | 253,897 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| **Saldo Final** | | **253,897** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** |

HENCORP

| | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| | | Dec-40 | Dec-41 | Dec-42 | Dec-43 | Dec-44 | Dec-45 | Dec-46 | Dec-47 | Dec-48 | Dec-49 | Dec-50 | Dec-51 | Dec-52 |
| | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| **Flujo de Efectivo** | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | 5,456,524 | 5,626,237 | 5,799,844 | 5,978,658 | 6,162,837 | 6,352,542 | 6,547,937 | 6,749,195 | 6,956,490 | 7,170,004 | 7,389,923 | 7,616,440 | 4,579,026 |
| Otros Activos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activo Fijo | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 38,060,650 |
| Prestamos | | (204,105) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros Pasivos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capital Social / VTs | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (16,300,000) |
| **Flujo Disponible para Dividendos** | | **5,252,419** | **5,626,237** | **5,799,844** | **5,978,658** | **6,162,837** | **6,352,542** | **6,547,937** | **6,749,195** | **6,956,490** | **7,170,004** | **7,389,923** | **7,616,440** | **26,339,676** |
| Dividendos | 50,000 | (5,252,419) | (5,626,237) | (5,799,844) | (5,978,658) | (6,162,837) | (6,352,542) | (6,547,937) | (6,749,195) | (6,956,490) | (7,170,004) | (7,389,923) | (7,616,440) | (25,031,386) |
| Dividendo Final | Jul-52 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,358,291) |
| Flujo del Periodo | | - | 0 | 0 | (0) | 0 | 0 | (0) | (0) | (0) | 0 | (0) | (0) | (50,000) |
| Saldo Inicial | | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| **Saldo Final** | | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **0** |

**Comentarios**

La estrategia adoptada para el Fondo está basada en la generación de ingresos sostenibles y crecientes vía arrendamiento, con una expansión progresiva de áreas arrendables (gracias al desarrollo Bonaventure) y un inquilino ancla de bajo riesgo (LivSmart Américas). Esta proyección confirma la viabilidad financiera del portafolio bajo un enfoque patrimonial, respaldado por flujos operativos sólidos y márgenes elevados.

- **Estabilidad de ingresos:** El portafolio genera flujos crecientes y consistentes, reflejo de contratos de arrendamiento indexados al IPC u otra fórmula de ajuste anual.
- **Ampliación rentable:** A partir de 2026, se incorpora el ingreso por arrendamiento del proyecto Bonaventure, que escala progresivamente, alcanzando ingresos anuales por encima de USD 1 millón hacia el año 2045.
- **Sostenibilidad operativa:** A pesar de gastos crecientes de gestión y financieros, el margen operativo se mantiene sólido, con utilidades netas sostenidas superiores al 80% desde el año 2027.
- **Sin necesidad de venta anticipada:** Con base en estos resultados, no se proyecta la necesidad de liquidar anticipadamente los inmuebles, dado que la rentabilidad esperada por arrendamiento supera ampliamente las utilidades que podrían obtenerse por venta inmediata con descuento de mercado.

## NDMC-20 Art. 24 Literal G) Simulación de escenarios por factores que incidan en los flujos de caja o ingresos por venta o arrendamiento

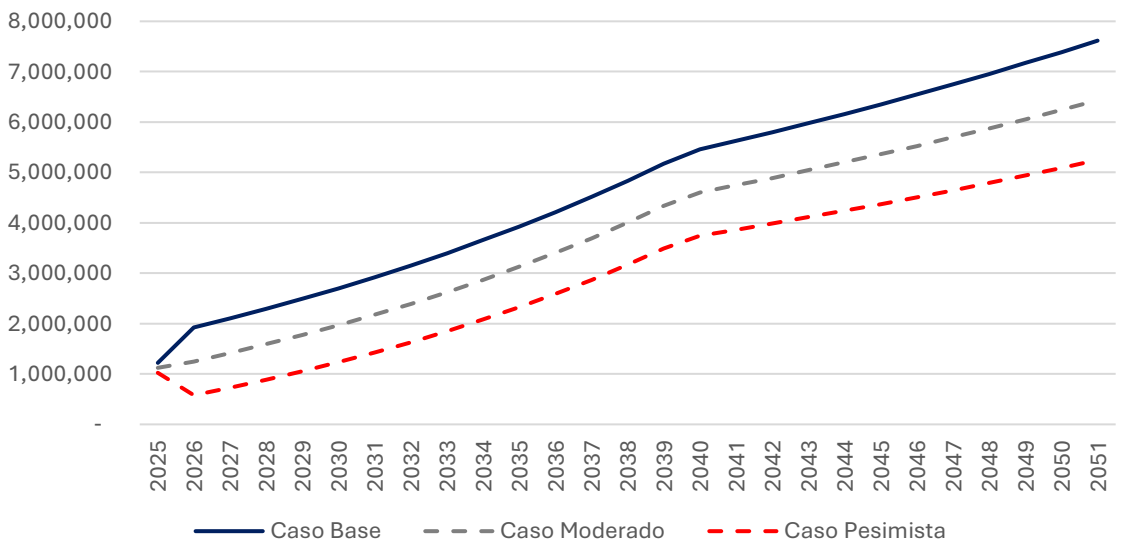
Se realizó un análisis de sensibilización donde se simularon diferentes escenarios y se analizó el rendimiento del Fondo de Titularización frente a posibles variaciones en variables críticas. En particular, se evaluaron las implicaciones financieras derivadas de cambios en dos factores fundamentales: (i) la tasa de interés del préstamo para la adquisición de los inmuebles, y (ii) el canon de arrendamiento total proyectado una vez se haya finalizado el proyecto de ampliación.

La simulación se estructuró bajo tres escenarios: Base, Moderado y Pesimista, incorporando combinaciones de tasas de interés crecientes y ajustes descendentes en los ingresos esperados por arrendamiento. La tabla siguiente resume los supuestos aplicados:

| | Tasa de Interés Préstamo | Canon de Arredramiento Total |
|---|---|---|
| **Escenario Base** | 8.00% | USD 323,899 |
| **Escenario Moderado** | 8.50% (+0.50%) | USD 277,692 (-14%) |
| **Escenario Pesimista** | 9.00% (+1.00%) | USD 231,486 (-28%) |

Los escenarios reflejan variaciones realistas ante posibles aumentos en el costo del financiamiento y ajustes contractuales o de mercado en los ingresos de arrendamiento.

**Impacto en la Utilidad Neta**

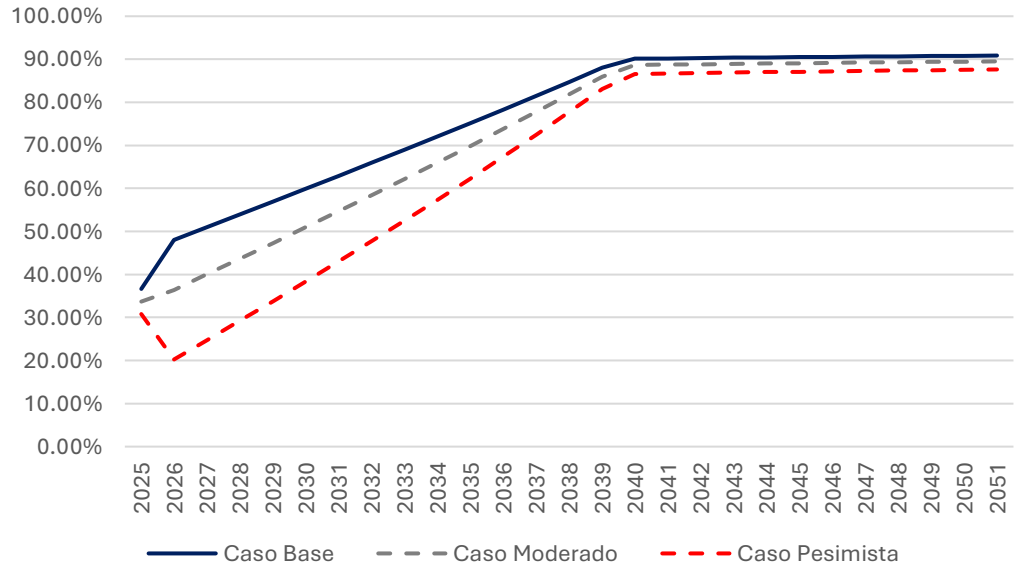



El primer gráfico muestra la evolución de la utilidad neta absoluta proyectada del Fondo bajo los tres escenarios. En todos los casos se observa una trayectoria creciente, aunque con magnitudes claramente diferenciadas:

- En el **escenario base**, la utilidad neta comienza cerca de USD 1.2 millones y alcanza aproximadamente USD 7.8 millones anuales hacia 2051.
- En el **escenario moderado**, la utilidad sigue una trayectoria similar pero más moderada, con una utilidad neta final cercana a los USD 6.4 millones.
- En el **escenario pesimista**, la utilidad neta inicia más baja y muestra una recuperación más lenta, estabilizándose en torno a los USD 5.1 millones hacia el final del período.

Este análisis revela que, si bien la rentabilidad del Fondo se mantiene positiva en todos los escenarios, la reducción de ingresos por arrendamiento tiene un impacto significativo en la utilidad neta a lo largo del tiempo, especialmente cuando se combina con un aumento en la tasa de interés.

**Análisis de Eficiencia: Utilidad Neta sobre Ingresos**



El segundo gráfico presenta el indicador Utilidad Neta / Ingresos, una métrica de eficiencia operativa que permite observar la capacidad del Fondo para transformar ingresos en ganancias netas:

- En el **escenario base**, el margen de utilidad neta inicia en torno al 40% y aumenta gradualmente hasta superar el 90% hacia el año 2040, estabilizándose en ese nivel.
- En el **escenario moderado**, el margen parte desde el 35% y sigue una tendencia ascendente, aunque ligeramente por debajo del caso base, convergiendo en torno al 88%.
- En el **escenario pesimista**, se observa una caída inicial del margen a cerca del 20% en 2026, con una recuperación progresiva hasta estabilizarse en un rango cercano al 85% hacia 2041.

Este comportamiento confirma que, aunque la estructura del Fondo permite absorber variaciones adversas en ingresos y costos financieros, la eficiencia financiera puede verse reducida temporalmente en escenarios de estrés. No obstante, a partir del año 2035, los tres escenarios tienden a converger a márgenes superiores al 85%, lo que evidencia la solidez estructural del portafolio a largo plazo.

Conclusiones

- **Resiliencia del Fondo:** A pesar de una caída significativa en el canon de arrendamiento (hasta –28%) y un aumento de 100 puntos base en la tasa de interés, el Fondo mantiene niveles positivos de utilidad neta, reflejando un modelo robusto y resiliente.
- **Importancia del arrendamiento ampliado:** El canon derivado del proyecto de ampliación representa un componente crítico de los ingresos. Su reducción impacta directamente la rentabilidad, por lo que se recomienda asegurar contratos de arrendamiento firmes a largo plazo, idealmente con ajustes por inflación.
- **Relevancia del costo financiero:** Un aumento de la tasa de interés del préstamo, aunque menos sensible que el arrendamiento, afecta los márgenes netos, especialmente en los primeros años. Una negociación favorable del financiamiento inicial es clave para maximizar la rentabilidad del Fondo.
- **Sostenibilidad en el largo plazo:** A partir de la mitad del período proyectado, la diferencia entre escenarios se reduce significativamente. Esto se debe a la maduración del portafolio y al efecto acumulativo del apalancamiento operativo. El Fondo logra alcanzar márgenes de utilidad neta superiores al 85% en todos los escenarios a partir del año 2041.

## NDMC-20 Art. 24 Literal H) Riesgos asociados a los bienes inmuebles construidos y descripción detallada de los seguros que deberán ser contratados para cubrir aquellos riesgos que puedan ser mitigados mediante dicha contratación

**Riesgos Asociados a los Bienes Inmuebles Construidos**

Los inmuebles construidos que forman parte del portafolio del Fondo de Titularización están destinados a actividades industriales (producción, tratamiento de aguas y logística), y aunque cuentan con buen estado de conservación y ubicación estratégica, presentan riesgos inherentes a su uso, ubicación y naturaleza de la inversión:

### RIESGOS FÍSICOS Y ESTRUCTURALES

- Incendios, explosiones o cortocircuitos: Dada la existencia de equipos eléctricos industriales, materiales inflamables y líneas de producción, existe exposición a riesgos de origen eléctrico o térmico.
- Fenómenos naturales: Aunque los informes técnicos no identifican riesgos de inundación o deslizamiento, la cercanía al río Colón y la topografía de ciertas áreas (como el terreno Bonaventure) generan exposición potencial a lluvias torrenciales o sismos.
- Deterioro estructural progresivo: El uso continuo de las instalaciones podría generar desgaste o fallos en techos, pisos, estructuras metálicas o sistemas hidráulicos, eléctricos o sanitarios.

### RIESGOS OPERATIVOS Y DE CONTINUIDAD

- Parálisis temporal de operaciones por fallos estructurales o técnicos: Un evento no previsto (ej. colapso de techos, falla de planta eléctrica, accidente en línea de producción) puede interrumpir las operaciones del inquilino, afectando el flujo de arrendamiento.
- Contaminación accidental: Riesgo vinculado a derrames de químicos, fallas en la planta de tratamiento o mal manejo de residuos industriales.

### RIESGOS LEGALES Y DE TENENCIA

- Ocupación ilegal o vandalismo en áreas externas (como el parqueo o Bonaventure) que aún no cuentan con supervisión continua.
- Daños a terceros derivados de operaciones industriales (ej. colapsos, filtraciones, ruidos, escapes).

### RIESGO DE PÉRDIDA POR CATÁSTROFE

- Destrucción parcial o total del inmueble como consecuencia de terremotos, huracanes, incendios estructurales o explosiones.

**Seguros Recomendados para Mitigar los Riesgos Identificados**

Con el objeto de preservar el valor del activo titularizado, proteger los flujos generados por arrendamiento y mitigar impactos adversos a los inversionistas, se recomienda la contratación de las siguientes pólizas de seguro:

### SEGURO DE INCENDIO Y LÍNEAS ALIADAS

- Cobertura: Incendio, rayo, explosión, huelga, motín, conmoción civil, impacto de vehículos, caída de aeronaves, humo, y daños por agua.
- Aplicación: A todas las plantas industriales y construcciones existentes (Planta de Jugos, Planta CSD, Planta de Tratamiento, Parqueo).
- Suma asegurada recomendada: Monto equivalente al valor de reposición nuevo estimado en los avalúos (más de USD 20 millones para activos construidos).

### SEGURO CONTRA TERREMOTO Y FENÓMENOS NATURALES

- Cobertura: Terremoto, erupción volcánica, inundación, deslizamiento de tierra, viento huracanado.
- Aplicación: Especialmente relevante por la ubicación en zona sísmica y la cercanía al río Colón.
- Consideración adicional: Debe incluirse cláusula de “pérdida de ingreso por arrendamiento” ante interrupción del uso del inmueble.

### SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL

- Cobertura: Daños personales y materiales causados a terceros por actividades dentro de los inmuebles arrendados.
- Aplicación: Aplicable al propietario fiduciario como titular del activo, y complementado por pólizas contratadas por el inquilino (LivSmart Américas).

**Recomendaciones Adicionales**

Todas las pólizas de seguro contratadas deberán estar nominadas o cedidas a favor del Fondo de Titularización, el cual deberá figurar como asegurado y beneficiario preferente. Se recomienda que dichas pólizas sean emitidas por aseguradoras de reconocida solidez financiera, preferiblemente de primera línea, y que incluyan cláusulas específicas de reaseguro internacional en aquellos casos en que los valores asegurados superen los diez millones de dólares.

El administrador del Fondo será responsable de supervisar la renovación oportuna de todas las pólizas contratadas, así como de verificar anualmente que las sumas aseguradas se mantengan actualizadas de acuerdo con los valores reflejados en los informes de avalúo correspondientes.

Si bien los inmuebles presentan una estructura moderna, bien mantenida y adecuadamente localizada, la naturaleza industrial y la exposición inherente al riesgo físico y operativo justifican la contratación de un paquete integral de seguros. Estas coberturas no solo preservan el valor de los activos titularizados, sino que garantizan la continuidad operativa y financiera del Fondo frente a eventos inesperados. La adopción de estas medidas fortalece la confianza de los inversionistas y contribuye a una adecuada gestión del riesgo del portafolio.

## NDMC-20 Art. 24 Literal l) Precio de los Bienes Inmuebles Construidos

Los avalúos técnicos realizados por Geoterra Ingenieros en mayo de 2025 estiman el valor razonable de mercado de los bienes inmuebles que formarán parte del portafolio titularizado. Dichos avalúos cumplen con la normativa NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) y las Normas Internacionales de Valuación IVSC, en particular la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2), que establece los lineamientos para valuaciones con fines de financiamiento garantizado.

Para estimar el valor razonable de los activos, se aplicaron dos enfoques de valuación complementarios:

**Método Comparativo de Mercado**

- Utilizado para determinar el valor del terreno mediante la homologación de propiedades comparables en venta en la zona industrial de Lourdes, Colón.
- Se aplicaron factores de corrección por ubicación, topografía, forma, servicios disponibles y condiciones de acceso.

**Método del Costo Depreciado**

- Aplicado para calcular el valor de las construcciones atípicas (plantas industriales), utilizando costos de reposición a nuevo con base en fuentes como CASALCO, registros históricos del valuador y supervisiones de obra.
- Se utilizó la técnica de depreciación Ross-Heidecke, que incorpora edad, estado de conservación y vida útil remanente de cada estructura.

Dado que las edificaciones industriales (como líneas de producción, plantas de tratamiento y bodegas especializadas) no tienen comparables directos en el mercado local, la combinación de estos métodos permite una valoración técnica ajustada al contexto real.

A continuación, se resumen los valores estimados por inmueble, desagregando el valor del terreno y de las construcciones:

| Inmueble | Área Terreno ($m^2$) | Valor Terreno (USD) | Valor Construcción (USD) | Valor Total Estimado (USD) |
|---|---|---|---|---|
| Planta de Jugos | 31,079 | 2,950,000 | 8,079,940 | 11,030,000 |

| Inmueble | Área Terreno ($m^2$) | Valor Terreno (USD) | Valor Construcción (USD) | Valor Total Estimado (USD) |
|---|---|---|---|---|
| Planta CSD | 34,314 | 3,390,000 | 10,579,898 | 13,970,000 |
| Planta de Tratamiento | 25,000 | 1,350,000 | 3,449,988 | 4,800,000 |
| Parqueo para Empleados | 12,300 | 1,195,000 | 349,927 | 1,545,000 |
| Bonaventure (terreno) | 17,510 | 1,500,000 | N/A | 1,500,000 |
| **Total** | **120,203** | **10,385,000** | **22,459,753** | **32,845,000** |

Comentarios sobre los valores estimados:

- **Valor por $m^2$ de terreno:** Los valores unitarios de los terrenos oscilan entre USD 40/$m^2$ y USD 60/$m^2$, en línea con el mercado de suelos industriales urbanizados en Lourdes, según referencias de corredores inmobiliarios locales y estudios de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces.
- **Valor por $m^2$ construido:** Los costos de reposición aplicados a las edificaciones industriales reflejan rangos entre USD 350/$m^2$ y USD 600/$m^2$, según tipo de infraestructura (naves, oficinas, tanques, áreas técnicas), consistentes con precios observados para desarrollos industriales recientes en El Salvador.
- **Razonabilidad del valor de mercado:** La suma del valor de mercado de los terrenos más el valor neto depreciado de las construcciones resulta en precios ajustados a las condiciones reales de comercialización. Además, los inmuebles se encuentran operativos y en uso industrial, lo cual respalda su valorización como activos productivos.

### NDMC-20 Art. 24 Literal J) Recomendaciones a la Junta Directiva de la Titularizadora

Con base en el análisis técnico, financiero y de mercado realizado sobre los inmuebles que conformarán el activo subyacente del Fondo de Titularización, se formulan las siguientes recomendaciones para la consideración de la Junta Directiva de la Titularizadora:

En primer lugar, se recomienda aprobar la adquisición de los inmuebles conforme a los valores de mercado estimados. Los avalúos certificados reflejan precios razonables y técnicamente sustentados, y la adquisición de estos activos, al precio propuesto, resulta coherente con las condiciones del mercado industrial en Lourdes, Colón. Esta operación representa una oportunidad de inversión atractiva, al combinar estabilidad en los flujos de renta con un potencial de valorización a mediano y largo plazo.

Asimismo, dada la naturaleza del portafolio, se recomienda formalizar contratos de arrendamiento con condiciones de largo plazo con el inquilino actual, LivSmart Américas. Estos contratos deberían contemplar un plazo mínimo de diez años con opción de renovación, ajustes anuales conforme al índice de inflación (IPC u otro índice indexado), cláusulas de penalización por terminación anticipada, así como mecanismos claros de resolución de controversias y garantías de cumplimiento. Estas condiciones contribuirán a asegurar la estabilidad y previsibilidad del flujo de ingresos titularizados.

En tercer lugar, se sugiere impulsar el desarrollo del terreno Bonaventure mediante un esquema de construcción modular, con orientación hacia el arrendamiento de naves industriales a terceros. Este proyecto permitirá diversificar las fuentes de ingreso del Fondo, reducir la concentración del riesgo en un solo

arrendatario y aprovechar la creciente demanda insatisfecha por espacios industriales en la zona. Para ello, se recomienda coordinar con el administrador del Fondo y el estructurador a fin de definir un cronograma de inversiones y un modelo financiero que refleje el retorno esperado de esta expansión.

Por otra parte, se recomienda contratar una cobertura de seguros adecuada al perfil de riesgo de los inmuebles titularizados. Previo al cierre de la titularización, el fiduciario y/o el administrador del Fondo deberán gestionar la contratación de pólizas que incluyan coberturas contra incendio y líneas aliadas, terremoto e inundación, responsabilidad civil general, interrupción de negocio por pérdida de renta, y seguro de construcción para el proyecto Bonaventure. Todas las pólizas deben nominar al Fondo como beneficiario preferente y renovarse anualmente.

En complemento, es importante establecer un esquema de monitoreo y mantenimiento preventivo de los inmuebles titularizados. Esto incluye la creación de una reserva específica para mantenimiento, la contratación periódica de inspecciones técnicas por parte del fiduciario, y la incorporación de cláusulas contractuales que obliguen a los arrendatarios al adecuado mantenimiento de los inmuebles. Estas acciones permitirán conservar la calidad técnica, el valor residual y la funcionalidad de los activos a lo largo del tiempo.

Se entrega el presente informe en cumplimiento de la Normativa relativa a los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20) a solicitud de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno con la resolución, por parte de Proyectos y Construcciones Lief El Salvador, S.A. de C.V., que el Fondo de Titularización de Inmuebles es factible técnica y económicamente y como consecuencia se recomienda la compra de los inmuebles, continuar con el proyecto de ampliación y comisionar a Macrorent El Salvador, S.A. de C.V., como administrador de los inmuebles habiendo demostrado su amplia y satisfactoria experiencia con inmuebles de esta naturaleza.

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES LIEF EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
LIEF

**DIANA MARCELA MARTINEZ CAMPOS**
**PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES LIEF EL SALVADOR S.A. DE C.V.**

# Anexo: Certificaciones Extractadas

# Anexo: Informe de Valúo

# ANEXO 2

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30118392-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 25000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE # 116 DEL POLIGONO B SEGREGADO DE LA HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 30118392-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:24, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30176787-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 264.71 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en SEGREGACION DEL LOTE #1, A LA ALTURA DEL KILÓMETRO 26 DE LA CARRETERA SAN SALVADOR-SONSONATE, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 4 de Matrícula 30176787-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:25, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30114999-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 2839.91 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE #1, SITUADO A LA ALTURA DEL KILÓMETRO 26 DE LA CARRETERA SAN SALVADOR-SONSONATE, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 7 de Matrícula 30114999-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:26, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30264167-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 3104.62 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE #2, SITUADO A LA ALTURA DEL KILOMETRO 26 DE LA CARRETERA SAN SALVADOR-SONSONATE, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de Matrícula 30264167-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:28, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30258090-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 3104.62 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE N° 3, SITUADO JURISDICCIÓN DE COLÓN, ALTURA KM. 26 CARRETERA SAN SALVADOR A SONSONATE, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de Matrícula 30258090-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:29, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30083690-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 31079 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE 121 DEL POLIGONO B FORMO PARTE DE HACIENDA CUYAGUALO SITUADO EN ZAPOTITAN, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 26 de Matrícula 30083690-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:30, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30082979-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 12300 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PARCELA NUMERO 349/1 UBICADA EN EL CANTON CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de Matrícula 30082979-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:31, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30082482-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 25000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE NUMERO 295 DEL POLIGONO B, DE LA HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 25,000,000.00 Dólares, equivalentes a 218,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de Matrícula 30082482-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:32, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500042576**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30086163-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 18011.25 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE NUMERO 115, POLIGONO "B" DESMEMBRADO DE LA HACIENDA CUYAGUALO,, HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,000,000.00 Dólares, equivalentes a 26,250,000.00 Colones ***. para un Plazo de 180 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 30/07/2025, con Grado de PRIMERA HIP. ABIERTA Notario/Funcionario CENTENO LOPEZ, CARLOS CESAR. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 30086163-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Eduardo Enrique Alfaro Marroquin, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:34, del día uno de diciembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

# ANEXO 3




# INFORME DE AVALÚO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS** |
| **PROPIETARIO:** | **MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho** |
| **DIRECCION:** | **PLANTA DE TRATAMIENTO, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD.** |

## RESUMEN DE VALORES

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$** | **1,350,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$** | **3,449,988.05** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$** | **4,799,988.05** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$** | **4,800,000.00** |

**MAYO, 2025**

Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**
**PV 02092011**
**Sociedad Regional de Valoración**

# INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 08/05/2025 CÓDIGO: **VPA08052505JE**

PRESENTADO A: **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS**

| **ESTE AVALÚO ES:** | **ACTUALIZACION** |
|---|---|

## 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| SOLICITANTE: | MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS |
| PROPIETARIO: | MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD. |
| DIRECCIÓN LEGAL: | LOTE NUMERO 295 DEL POLIGONO B, DE LA HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD |
| DIRECCIÓN ACTUAL: | PLANTA DE TRATAMIENTO, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD. |

TIPO DE INMUEBLE: INDUSTRIAL MATRICULA: 30082482-00000 DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTO VISTO:** | SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA DE FECHA 30/12/2020 Y CERTIFICACION EXTRACTADA DE FECHA 27/09/2023. |
| **GRAVÁMENES:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de la Matrícula 30082482-00000 |
| **VALOR EN LIBROS:** | NO APLICA. |
| **INSUMOS UTILIZADOS:** | DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA. |

## 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es para determinar el valor razonable de mercado para fines particulares.

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

**METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR:** La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de terrenos similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimará el valor de costo depreciado de la construcción a través del método del costo. La construcción se depreciara con la técnica de Ross - Heidecke. Debido a ser un inmueble atípico, este no cuenta con comparables directos de mercado, por lo que el valor razonable estimado de la propiedad es la suma del valor de mercado del terreno, mas el costo depreciado de las construcciones.

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

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

## 2.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO (PORCIÓN DOS)

| N° | DESCRIPCIÓN | ÁREA (m²) | ÁREA (v²) | N° DE MATRICULA: |
|---|---|---|---|---|
| 1 | LOTE N° 295 | 25,000.00 | 35,770.00 | 30082482-00000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área Superficial Inscrita: | 25,000.00 | m² | EQUIVALENTES A = | 35,770.00 | v² |
| Área de Campo: | 25,000.00 | m² | EQUIVALENTES A = | 35,770.00 | v² |
| Área Total a Valuar: | 25,000.00 | m² | EQUIVALENTES A = | **35,770.00** | v² |

**OBSERVACIONES:** EL TERRENO ESTA FORMADO POR UNA PORCIÓN DE TERRENO DE FORMA RECTANGULAR, LA PROPIEDAD COLINDA AL NORTE CON EL RIO COLON, POR LO QUE CUENTA CON UNA ZONA DE RETIRO DE UNA ÁREA DE 6,024.81m². EN LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AFLUENTES DE LA EMPRESA LIVSMART AMÉRICAS. EL ACCESO ES VEHICULAR A TRAVÉS DE CALLE DE TIERRA.

## 3.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

| ÁREA CONSTRUIDA (m²): | | | VUT | | EDAD | | EDAD. REMOD. | | EDAD. EFECT. RE. | | CONSERVACIÓN | FACTOR "Q" | % REMODE. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CONSTRUCCIONES | 500.00 | m² | 65 | años | 7 | años | 0 | años | 7.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CASETA: | 12.00 | m² | 65 | años | 7 | años | 0 | años | 7.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| PLANTA DE TRATAMIENTO | | m² | 50 | años | 7 | años | 0 | años | 7.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| TANQUES DE VERIFICADO (2) | | m² | 50 | años | 7 | años | 0 | años | 7.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| TAPIALES (1,611.00 m²) | | m² | 50 | años | 7 | años | 0 | años | 7.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| **TOTAL:** | **512.00** | **m²** | | | | | | | | | | | |

**SISTEMA CONSTRUCTIVO:** PREFABRICADO **NIVELES:** 1 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PREFABRICADO

**PISOS:** AREA DE CIRCULACIONES CON GRAVA Y PORCIONES CON CONCRETO SIMPLE

**PAREDES:** TAPIALES PREFABRICADOS DE CONCRETO Y PAREDES DE LAMINA TROQUELADA EN CONSTRUCCIONES.

**CIELOS:** NO POSEE

**TECHOS** LAMINA GALVANIZADA EN ESTRUCTURA METÁLICA

**PUERTAS:** PORTÓN METÁLICO DE DOS HIJAS Y PUERTAS METALICAS

**VENTANAS** CELOSÍA DE VIDRIO ESTÁNDAR

**AMBIENTES** LA CONSTRUCCIÓN SE CONFORMA DE: CASETA DE VIGILANCIA, ÁREAS DE APOYO Y CONTROL, PLANTA DE TRATAMIENTO DE AFLUENTES.

**ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 512.00 m²**

## 4.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BAÑOS:** | INDIVIDUAL | **ENCHAPES:** | - | **GRIFERÍA:** | ESTÁNDAR |
| **CASETA:** | SI POSEE | **SUBESTACIÓN:** | - | **CISTERNA:** | - |
| **TAPIALES:** | SI POSEE | **AIRE ACONDICIONADO:** | - | **OTROS** | - |

## 5.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

| | |
|---|---|
| **TIPO DE ACCESO:** | EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO. |
| **SERVIDUMBRES:** | NO SE DETALLA EN EL DOCUMENTO LEGAL |
| **RIESGOS AMBIENTALES:** | NO SE CONOCEN ESTUDIOS AMBIENTALES O RESTRICCIONES DE TIPO AMBIENTAL EN LA ZONA, NI SE HAN PRESENTADO ESTUDIOS DEL INMUEBLE VALUADO. LA PROPIEDAD COLINDA CON RIO COLON POR EL RUMBO NORTE. |
| **USO DEL SUELO:** | EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES INDUSTRIAL. |
| **RIESGOS FUNDAMENTADOS:** | NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD. |
| **DESGARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** | LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES SE HACEN EN EL SISTEMA DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES |

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

**DISTANCIAS (mts):**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLEGIOS: | 3,000.00 | mts. | CENTRO URBANO: | 3000.00 | mts. |
| ESCUELAS: | 3,000.00 | mts. | TRANSPORTE PUBLICO: | - | mts. |
| CENTROS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. | ZONAS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. |

| | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** | LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE. |
| **FACTORES POSITIVOS:** | EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE ZONA DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, ESTA ES UNA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES POR EXCELENCIA DE LA ZONA DE LOURDES. |
| **FACTORES NEGATIVOS:** | NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS QUE AFECTEN NEGATIVAMENTE A LA PROPIEDAD. |
| **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** | ACTUALMENTE LA CONSTRUCCIÓN ES UTILIZADA PARA FINES INDUSTRIALES. |
| **INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:** | LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES. |
| **LIMITACIONES:** | NO SE ENCONTRARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR EL AVALUO. |

## 6.0 OBSERVACIONES

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

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

**Nº 3:** EL AVALÚO SE HA CONSIDERADO LA PLANTA DE TRATAMIENTO COMPLETA, ASÍ COMO LOS TANQUES DE VITRIFICADO, SEDIMENTACIÓN Y ACUMULACIÓN, SISTEMA DE TUBERÍAS Y CISTERNA DE CAPTACIÓN. **LA PROPIEDAD COLINDA CON EL RIO COLON POR EL RUMBO NORTE.**

**Nº 4**: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LA CONSTRUCCIÓN APARENTABA BUEN ESTADO Y NO SE OBSERVARON ASENTAMIENTOS, NI GRIETAS EN PAREDES.

## 7.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

| DESCRIPCIÓN: | SUJETO: | COMPARABLES | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| UBICACIÓN: | PLANTA DE TRATAMIENTO, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD. | CANTON ATEOS, NUMERO S/N, SACACOYO, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | CANTON ATEOS, POLIGONO B, NUMERO S/N, REMEDICION PORCION DOS, HACIENDA CUYAGUALO, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | KM.27 CARRETERA A SONSONATE. LOURDES. COLÓN, PORCION APORCION B , COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD |
| CLASE DE INMUEBLE: | TERRENO | TERRENO | TERRENO | TERRENO |
| ÁREA DE TERRENO: | 25,000.00 m² | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FRENTE LOTE: | 200.00 m | 125.00 m | 135.00 m | 155.18 m |
| FONDO LOTE: | 125.00 m | 197.20 m | 172.31 m | 167.64 m |
| PERÍMETRO: | 650.00 m | 644.40 m | 614.62 m | 645.65 m |
| ÁREA MAYOR RECT. INSC: | | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FECHA: | | 08/05/2025 | 08/05/2025 | 08/05/2025 |
| VALOR COTIZADO (USD): | | $2,650,000.00 | $2,100,000.00 | $2,265,000.00 |
| VALOR AJUSTADO (USD): | | $2,438,000.00 | $1,932,000.00 | $2,265,000.00 |
| P. UNITARIO TOTAL/ m²: | | $98.90 /m² | $83.05 /m² | $87.07 /m² |
| CONDICIONES DE OFERTA: | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| REFERENCIA: | | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR |

| FACTORES | FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| ÁREA | 0.9930 | 0.9646 | 1.0201 |
| FRENTE | 0.9768 | 1.0401 | 1.0283 |
| FONDO | 0.9775 | 0.9229 | 0.9827 |
| REGULARIDAD | 0.9985 | 1.0080 | 0.9956 |
| NIVEL | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| UBICACIÓN | 0.7000 | 0.7000 | 0.7000 |
| COMERCIALIZACIÓN | 0.8800 | 0.9000 | 0.8850 |
| TIPO DE VÍA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| RIESGO INMOBILIARIO | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| **FACTORES DE AJUSTE** | **0.5831** | **0.5880** | **0.6358** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR / m² HOMOLOGADO= | 57.67 | /m² | 48.83 | /m² | 55.36 /m² |
| VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO= | $53.95 | /m² | | | |
| VALOR / m² CALCULADO= | $54.00 | /m² | | | |

| | |
|---|---|
| **VALOR TOTAL HOMOLOGADO=** | $1,348,831.95 |
| **VALOR CALCULADO=** | $1,350,000.00 |
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=** | $1,350,000.00 |

**VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES**

## 8.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

## CALCULO DE VALORES UNITARIOS

**CONSTRUCCIÓN**

| DESCRIPCIÓN | VRN | VUT | EDAD | E. REM. | % REM. | FE | FD | Fre | FFu | FEc | VNR | VUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CONSTRUCCIONES | $575.00 | 65 | 7 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9528 | 0.9528 | 1.0000 | 1.0000 | $547.85 | 62 |
| CASETA: | $475.00 | 75 | 7 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9608 | 0.9608 | 1.0000 | 1.0000 | $456.37 | 72 |
| PLANTA DE TRATAMIENTO | $2,252,400.00 | 50 | 7 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9332 | 0.9332 | 1.0000 | 1.0000 | $2,102,028.66 | 47 |
| TANQUES DE VERIFICADO (2) | $1,100,000.00 | 50 | 7 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9332 | 0.9332 | 1.0000 | 1.0000 | $1,026,563.45 | 47 |
| TAPIALES (1,611.00 m²) | $45,000.00 | 50 | 7 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9332 | 0.9332 | 1.0000 | 1.0000 | $41,995.78 | 47 |

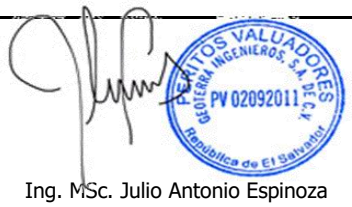
## CALCULO DE VALORES TOTALES

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m² | | | ÁREA EN v² | | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AREA ÚTIL** | 18,975.19 | m² | EQUIVALENTES A | 27,149.70 | v² | $43.37 | $1,177,594.04 |
| **ZONA DE RETIRO** | 6,024.81 | m² | EQUIVALENTES A | 8,620.30 | v² | $20.00 | $172,405.96 |
| | | | | | | **TOTAL TERRENO:** | **$1,350,000.00** |

| DESCRIPCIÓN | ÁREA DE MODULO: | | VRN | VNR | VALOR NUEVO | VALOR ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CONSTRUCCIONES | 500.00 | m² | $575.00 | $547.85 | $287,500.00 | $273,923.77 |
| CASETA: | 12.00 | m² | $475.00 | $456.37 | $5,700.00 | $5,476.39 |
| PLANTA DE TRATAMIENTO | | S. G. | $2,252,400.00 | $2,102,028.66 | $2,252,400.00 | $2,102,028.66 |
| TANQUES DE VERIFICADO (2) | | S. G. | $1,100,000.00 | $1,026,563.45 | $1,100,000.00 | $1,026,563.45 |
| TAPIALES (1,611.00 m²) | | S. G. | $45,000.00 | $41,995.78 | $45,000.00 | $41,995.78 |
| **TOTAL:** | **512.00** | m² | | **TOTALES:** | **$3,690,600.00** | **$3,449,988.05** |
| | | | | | **VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =** | **$4,799,988.05** |
| | | | | | **VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE =** | **$4,800,000.00** |

**VALOR RAZONABLE: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL 00/100 DOLARES**

| 9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN). | |
|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$1,350,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$3,449,988.05** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$4,799,988.05** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$4,800,000.00** |
| **CONCLUSIÓN DEL VALOR:** | DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES INDUSTRIALES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL TERRENO CUENTA CON OBRAS ESPECIALES COMO LA PLANTA DE TRATAMIENTO E INSTALACIONES PARA SU MANEJO. |




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

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza

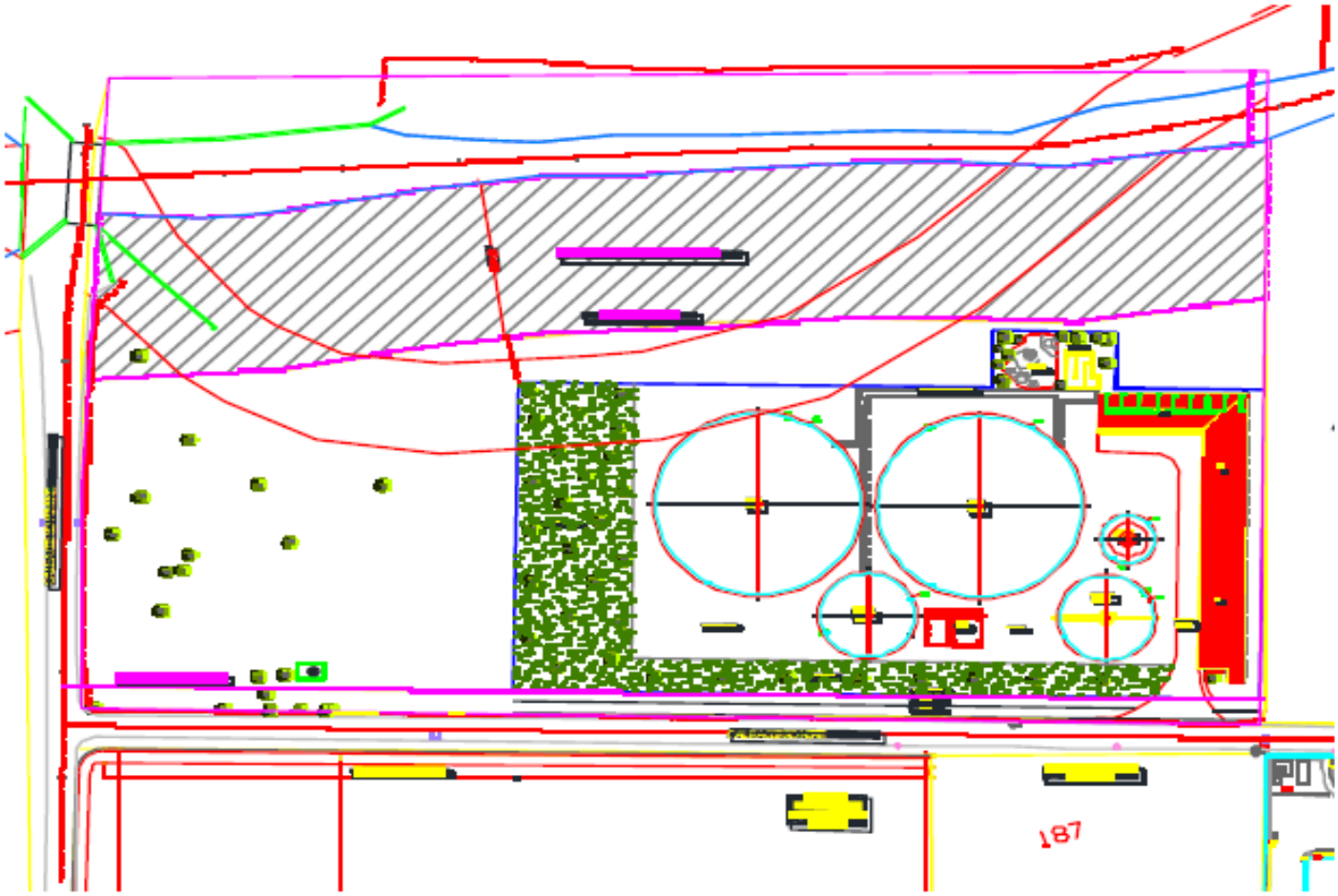
REPRESENTANTE LEGAL

**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**

**PV 02092011**

**Sociedad Regional de Valoración.**

# PLANO DE CONSTRUCCIONES



## CERTIFICACION EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 05202300024516

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30082482-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 25,000.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE NUMERO 295 DEL POLIGONO B, DE LA HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : 1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de la Matrícula 30082482-00000

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

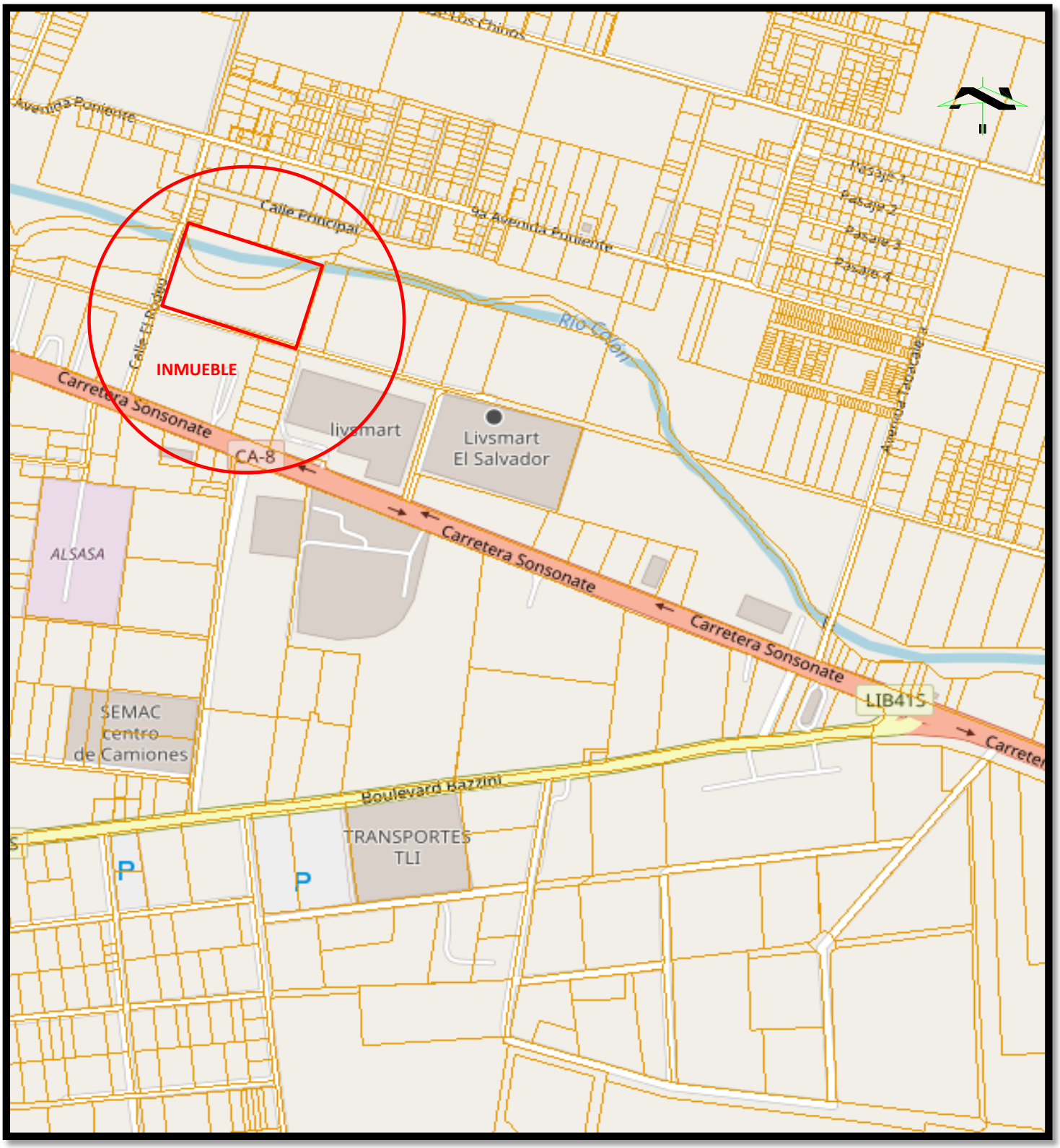
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de DELMER ANTONIO RODRÍGUEZ MEJÍA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 10:36:18, del día veintisiete de Septiembre del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

**Elaborado por :** WILIAN ANTONIO RIVERA LEMUS

Firmado Por: Guillermo Antonio Yudice Escobar
Cargo: Registrador Auxiliar
2023/09/28 08:58:35-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

## PLANO DE UBICACIÓN



## FOTOGRAFÍAS




































## INFORME DE AVALÚO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS** |
| **PROPIETARIO:** | **MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.** |
| **DIRECCION:** | **PLANTA DE JUGOS, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD.** |

## RESUMEN DE VALORES

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$** | **2,950,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$** | **8,079,940.40** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$** | **11,029,940.40** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$** | **11,030,000.00** |

**MAYO, 2025**

Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**
**PV 02092011**
**Sociedad Regional de Valoración**

# INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 08/05/2025 CÓDIGO: **VPA2042503JE**

PRESENTADO A: **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS**

| **ESTE AVALÚO ES:** | **ACTUALIZACION** |
|---|---|

## 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| SOLICITANTE: | MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS |
| PROPIETARIO: | MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. |
| DIRECCIÓN LEGAL: | LOTE 121 DEL POLIGONO B FORMO PARTE DE HACIENDA CUYAGUALO SITUADO EN ZAPOTITAN, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD |
| DIRECCIÓN ACTUAL: | PLANTA DE JUGOS, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD. |

TIPO DE INMUEBLE: INDUSTRIAL MATRICULA : VER CUADRO DE ÁREAS DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTO VISTO:** | SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURAS DE FECHA 30/12/2020, CERTIFICACION EXTRACTADA DE FECHA 27/09/2023 Y PLANOS CATASTRALES. |
| **GRAVÁMENES:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 26 de la Matrícula 30083690-00000. |
| **VALOR EN LIBROS:** | NO APLICA. |
| **INSUMOS UTILIZADOS:** | DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA. |

## 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado para fines particulares.

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

**METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR:** La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimara el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de terrenos similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimara el valor de costo depreciado de la construcción a través del método del costo. La construcción se depreciara con la técnica de Ross - Heidecke. Debido a ser un inmueble atípico, este no cuenta con comparables directos de mercado, por lo que el valor razonable estimado de la propiedad es la suma del valor de mercado del terreno, mas el costo depreciado de las construcciones.

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

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

## 2.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO (PORCIÓN DOS)

| N° | DESCRIPCIÓN | ÁREA (m²) | ÁREA (v²) | N° DE MATRICULA: |
|---|---|---|---|---|
| 1 | LOTE N° 121, POLG. B | 31,079.00 | 44,467.83 | 30083690-00000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área Superficial Inscrita: | 31,079.00 | m² | EQUIVALENTES A = | 44,467.83 | v² |
| Área de Campo: | 29,889.16 | m² | EQUIVALENTES A = | 42,765.41 | v² |
| Área Total a Valuar: | 29,889.16 | m² | EQUIVALENTES A = | **42,765.41** | v² |

**OBSERVACIONES:** EL INMUEBLE ESTA FORMADO POR UNA PORCIÓN DE TERRENO Y SEGÚN ESCRITURA SU ÁREA ES DE 31,079 m², PERO SEGÚN MEDIDA DE CAMPO LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL ES DE 29,889.16 m². EN LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA LA PLANTA DE JUGOS DE LA EMPRESA LIVSMART AMÉRICAS. EL USO DE LA PROPIEDAD ES 100% INDUSTRIAL.

## 3.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

| ÁREA CONSTRUIDA (m²): | | | VUT | | EDAD | | EDAD. REMOD. | | EDAD. EFECT. RE. | | CONSERVACIÓN | FACTOR "Q" | % REMODE. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NAVE SMI | 1,943.76 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| NAVE CD | 6,766.66 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| NAVE 1 | 2,340.59 | m² | 65 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| NAVE 2 | 2,341.59 | m² | 65 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| NAVE 3 | 2,342.59 | m² | 65 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| NAVE 4 | 2,342.59 | m² | 65 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| ADMINISTRACION | 485.20 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| DESPENSA | 87.95 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CLÍNICA | 100.00 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CUARTOS FRÍOS | 666.27 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| BODEGA DE QUÍMICOS | 63.40 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| BAÑOS EMPLEADOS | 260.59 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| ALMACÉN DE REPUESTOS | 201.79 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CALDERAS | 164.10 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| OFICINAS FACILIDADES | 87.54 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| OSMOSIS INVERSA | 336.63 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| JARABE ANTIGUO | 259.35 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CASETA | 14.00 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| BODEGA DE TARIMAS | 102.72 | m² | 65 | años | 25 | años | 0 | años | 25.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| TANQUE 100,000 GAL. | | m² | 50 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CIRCULACIONES (7,100 m²) | | m² | 50 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| TAPIALES (2,000 m²) | | m² | 50 | años | 35 | años | 0 | años | 35.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| **TOTAL:** | **20,907.32** | **m²** | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SISTEMA CONSTRUCTIVO:** | BLOQUES DE CONCRETO | **NIVELES:** | 1 | **TIPO DE ESTRUCTURA:** | MARCOS DE CONCRETO |

| | |
|---|---|
| **PISOS:** | EL PISO ES DE CONCRETO INDUSTRIAL EN ÁREAS DE NAVES Y BODEGAS CON REFUERZO. EN ÁREA DE OFICINAS ES PISO CERÁMICO DE DIFERENTES MODULACIONES. |
| **PAREDES:** | LAS PAREDES SON DE BLOQUE DE CONCRETO REPELLADAS, AFINADAS Y PINTADAS CON REFUERZOS ESTRUCTURALES DE MARCOS DE CONCRETO ARMADO EN EL AREA DE OFICINAS. LAS NAVES SON DE BLOQUE DE CONCRETO EXPUESTO Y PERFIL DE LAMINA TROQUELADA TIPO ZINC ALUM. LOS BAÑOS ESTAN ENCHAPADOS CON CERÁMICA. POSEE TABLAROCA EN ALGUNAS ÁREAS DE OFICINAS. |
| **CIELOS:** | EL CIELO RASO DE ARMSTRONG Y LOSETAS DE FIBROLIT APOYADAS EN RIOSTRA DE ALUMINIO, EN LAS ÁREAS DE NAVES POSEE AISLANTE TÉRMICO. |
| **TECHOS** | LA CUBIERTA ES TECHO DE LAMINA DE FIBROCEMENTO TIPO ESTÁNDAR, DE LAMINA TROQUELADA TIPO ZINC ALUM APOYADAS EN ESTRUCTURA METÁLICA. |
| **PUERTAS:** | LAS PUERTAS SON DE VIDRIO FIJO CON MARCOS DE ALUMINIO DE UNA Y DOS HOJAS ABATIBLES Y AMERICANAS CON MARCOS DE MADERA EN ÁREAS PRINCIPALES. LAS NAVE POSEE PORTONES METÁLICOS CORREDIZOS Y CORTINAS METÁLICAS ENROLLABLES. TAMBIÉN POSEE PUERTAS METÁLICAS CON MARCOS ANGULARES DE HIERRO. |
| **VENTANAS** | LAS VENTANAS SON AMERICANAS Y DE VIDRIO FIJO CON MARCOS DE ALUMINIO DE COLOR. TAMBIÉN POSEE VENTANAS DE CELOSÍA DE VIDRIO CON MARCOS DE ALUMINIO |
| **AMBIENTES** | LA CONSTRUCCIÓN SE CONFORMA DE: AREA DE OFICINAS DE DOS NIVELES, AREA DE NAVES INDUSTRIALES INTERCONECTADAS CON ALTURAS DE CUMBRERA VARIABLES, ADEMÁS POSEE ÁREAS DE APOYO EN EXTERIORES Y CIRCULACIONES PARA CARGA Y DESPLAZAMIENTO. |

| | |
|---|---|
| **ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR:** | **20,907.32 m²** |

## 4.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BAÑOS:** | INDIVIDUALES Y BATERÍAS | **ENCHAPES:** | CERÁMICA | **GRIFERÍA:** | ESTÁNDAR |
| **CASETA:** | SI POSEE | **SUBESTACIÓN:** | SI POSEE | **CISTERNA:** | SI POSEE |
| **TAPIALES:** | SI POSEE | **AIRE ACONDICIONADO:** | SI POSEE | **OTROS** | BANCO DE TRANSFORMADORES |

## 5.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

| | |
|---|---|
| **TIPO DE ACCESO:** | EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO. |
| **SERVIDUMBRES:** | NO SE DETALLA EN EL DOCUMENTO LEGAL |
| **RIESGOS AMBIENTALES:** | NO SE CONOCEN ESTUDIOS AMBIENTALES O RESTRICCIONES DE TIPO AMBIENTAL EN LA ZONA, NI SE HAN PRESENTADO ESTUDIOS DEL INMUEBLE VALUADO. SEGÚN EL VIGEA, LA ZONA NO ESTA DENTRO DE ZONAS INUNDABLES. |
| **USO DEL SUELO:** | EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES INDUSTRIAL. |
| **RIESGOS FUNDAMENTADOS:** | NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD. |
| **DESGARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** | LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES SE HACEN EN EL SISTEMA DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES |

| INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO | | SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD | |
|---|---|---|---|
| TIPO DE ACCESO: | PAVIMENTO ASFALTICO | AGUA POTABLE: | SI POSEE |
| ACERA: | SI POSEE | ENERGÍA ELÉCTRICA: | SI POSEE |
| CUNETA: | SI POSEE | ALCANTARILLADO SANITARIO: | PLANTA DE TRATAMIENTO |
| ALUMBRADO PUBLICO: | SI POSEE | ALCANTARILLADO PLUVIAL: | SI POSEE |
| ASEO MUNICIPAL: | SI POSEE | RED TELEFÓNICA FIJA: | SI POSEE |
| ZONA VERDE O RECREATIVA: | SI POSEE | RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL: | SI POSEE |

**DISTANCIAS (mts):**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLEGIOS: | 3,000.00 | mts. | CENTRO URBANO: | 3000.00 | mts. |
| ESCUELAS: | 3,000.00 | mts. | TRANSPORTE PUBLICO: | - | mts. |
| CENTROS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. | ZONAS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. |

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

**FACTORES POSITIVOS:** EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE ZONA DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, ESTA ES UNA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES POR EXCELENCIA DE LA ZONA DE LOURDES.

**FACTORES NEGATIVOS:** NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS QUE AFECTEN NEGATIVAMENTE A LA PROPIEDAD.

**USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** ACTUALMENTE LA CONSTRUCCIÓN ES UTILIZADA PARA FINES INDUSTRIALES.

**INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:** LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.

**LIMITACIONES:** NO SE ENCONTRARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR EL AVALUO.

## 6.0 OBSERVACIONES

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

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

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

**Nº 4**: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LA CONSTRUCCIÓN APARENTABA BUEN ESTADO Y NO SE OBSERVARON ASENTAMIENTOS, NI GRIETAS EN PAREDES.

**Nº 5**: ESTA NAVE CUENTA CON UN TÚNEL DE CONEXIÓN CON LA PLANTA CSD, PERO DEBIDO A QUE ESTA OBRA ESTA CONSTRUIDA SOBRE VÍA PUBLICA NO SE HA CONSIDERADO EN EL AVALÚO.

## 7.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

| DESCRIPCIÓN: | SUJETO: | COMPARABLES | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| UBICACIÓN: | PLANTA DE JUGOS, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD. | CANTON ATEOS, NUMERO S/N, SACACOYO, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | CANTON ATEOS, POLIGONO B, NUMERO S/N, REMEDICION PORCION DOS, HACIENDA CUYAGUALO, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | KM.27 CARRETERA A SONSONATE. LOURDES. COLÓN, PORCION APORCION B , COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD |
| CLASE DE INMUEBLE: | TERRENO | TERRENO | TERRENO | TERRENO |
| ÁREA DE TERRENO: | 29,889.16 m² | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FRENTE LOTE: | 194.00 m | 125.00 m | 135.00 m | 155.18 m |
| FONDO LOTE: | 154.07 m | 197.20 m | 172.31 m | 167.64 m |
| PERÍMETRO: | 696.14 m | 644.40 m | 614.62 m | 645.65 m |
| ÁREA MAYOR RECT. INSC: | | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FECHA: | | 08/05/2025 | 08/05/2025 | 08/05/2025 |
| VALOR COTIZADO (USD): | | $2,650,000.00 | $2,100,000.00 | $2,265,000.00 |
| VALOR AJUSTADO (USD): | | $2,438,000.00 | $1,932,000.00 | $2,265,000.00 |
| P. UNITARIO TOTAL/ m²: | | $98.90 /m² | $83.05 /m² | $87.07 /m² |
| CONDICIONES DE OFERTA: | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| REFERENCIA: | | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR |

| FACTORES | FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| ÁREA | 0.9790 | 0.9728 | 0.9848 |
| FRENTE | 0.9783 | 1.1271 | 1.0574 |
| FONDO | 0.9877 | 0.9724 | 0.9950 |
| REGULARIDAD | 1.0325 | 1.0280 | 1.0360 |
| NIVEL | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| UBICACIÓN | 1.0500 | 1.0500 | 1.0600 |
| COMERCIALIZACIÓN | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| TIPO DE VÍA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| URBANIZACION | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| **FACTORES DE AJUSTE** | **1.0256** | **1.1508** | **1.1379** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR / m² HOMOLOGADO= | 101.44 | /m² | 95.58 | /m² | 99.07 /m² |
| VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO= | $98.6944 | /m² | | | |
| VALOR / m² CALCULADO= | $98.6944 | /m² | | | |

| | |
|---|---|
| **VALOR TOTAL HOMOLOGADO=** | $2,949,894.14 |
| **VALOR CALCULADO=** | $2,949,892.71 |
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=** | $2,950,000.00 |

**VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES**

## 8.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

## CALCULO DE VALORES UNITARIOS

**CONSTRUCCIÓN**

| DESCRIPCIÓN | VRN | VUT | EDAD | E. REM. | % REM. | FE | FD | Fre | FFu | FEc | VNR | VUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NAVE SMI | $565.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $415.39 | 48 |
| NAVE CD | $565.00 | 75 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7827 | 0.7827 | 1.0000 | 1.0000 | $442.22 | 59 |
| NAVE 1 | $565.00 | 65 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.5778 | 0.5778 | 1.0000 | 1.0000 | $326.45 | 38 |
| NAVE 2 | $565.00 | 65 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.5778 | 0.5778 | 1.0000 | 1.0000 | $326.45 | 38 |
| NAVE 3 | $565.00 | 65 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.5778 | 0.5778 | 1.0000 | 1.0000 | $326.45 | 38 |
| NAVE 4 | $565.00 | 65 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.5778 | 0.5778 | 1.0000 | 1.0000 | $326.45 | 38 |
| ADMINISTRACION | $785.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $577.13 | 48 |
| DESPENSA | $550.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $404.36 | 48 |
| CLÍNICA | $550.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $404.36 | 48 |
| CUARTOS FRÍOS | $525.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $385.98 | 48 |
| BODEGA DE QUÍMICOS | $350.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $257.32 | 48 |
| BAÑOS EMPLEADOS | $400.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $294.08 | 48 |
| ALMACÉN DE REPUESTOS | $450.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $330.84 | 48 |
| CALDERAS | $400.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $294.08 | 48 |
| OFICINAS FACILIDADES | $500.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $367.60 | 48 |
| OSMOSIS INVERSA | $350.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $257.32 | 48 |
| JARABE ANTIGUO | $350.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $257.32 | 48 |
| CASETA | $500.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $367.60 | 48 |
| BODEGA DE TARIMAS | $375.00 | 65 | 25 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7352 | 0.7352 | 1.0000 | 1.0000 | $275.70 | 48 |
| TANQUE 100,000 GAL. | $150,000.00 | 50 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.3918 | 0.3918 | 1.0000 | 1.0000 | $58,772.11 | 20 |
| CIRCULACIONES (7,100 m²) | $250,000.00 | 50 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.3918 | 0.3918 | 1.0000 | 1.0000 | $97,953.51 | 20 |
| TAPIALES (2,000 m²) | $64,000.00 | 50 | 35 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.3918 | 0.3918 | 1.0000 | 1.0000 | $25,076.10 | 20 |

# CALCULO DE VALORES TOTALES

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m² | | | ÁREA EN v² | | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TERRENO | 29,889.16 | m² | EQUIVALENTES A | 42,765.41 | v² | $68.98 | $2,950,000.00 |
| | | | | | | TOTAL TERRENO: | $2,950,000.00 |

| DESCRIPCIÓN | ÁREA DE MODULO: | | VRN | VNR | VALOR NUEVO | VALOR ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NAVE SMI | 1,943.76 | m² | $565.00 | $415.39 | $1,098,224.40 | $807,409.55 |
| NAVE CD | 6,766.66 | m² | $565.00 | $442.22 | $3,823,162.90 | $2,992,348.88 |
| NAVE 1 | 2,340.59 | m² | $565.00 | $326.45 | $1,322,433.35 | $764,088.50 |
| NAVE 2 | 2,341.59 | m² | $565.00 | $326.45 | $1,322,998.35 | $764,414.96 |
| NAVE 3 | 2,342.59 | m² | $565.00 | $326.45 | $1,323,563.35 | $764,741.41 |
| NAVE 4 | 2,342.59 | m² | $565.00 | $326.45 | $1,323,563.35 | $764,741.41 |
| ADMINISTRACION | 485.20 | m² | $785.00 | $577.13 | $380,882.00 | $280,022.70 |
| DESPENSA | 87.95 | m² | $550.00 | $404.36 | $48,372.50 | $35,563.24 |
| CLÍNICA | 100.00 | m² | $550.00 | $404.36 | $55,000.00 | $40,435.75 |
| CUARTOS FRÍOS | 666.27 | m² | $525.00 | $385.98 | $349,791.75 | $257,165.29 |
| BODEGA DE QUÍMICOS | 63.40 | m² | $350.00 | $257.32 | $22,190.00 | $16,313.99 |
| BAÑOS EMPLEADOS | 260.59 | m² | $400.00 | $294.08 | $104,236.00 | $76,633.83 |
| ALMACÉN DE REPUESTOS | 201.79 | m² | $450.00 | $330.84 | $90,805.50 | $66,759.79 |
| CALDERAS | 164.10 | m² | $400.00 | $294.08 | $65,640.00 | $48,258.23 |
| OFICINAS FACILIDADES | 87.54 | m² | $500.00 | $367.60 | $43,770.00 | $32,179.50 |
| OSMOSIS INVERSA | 336.63 | m² | $350.00 | $257.32 | $117,820.50 | $86,621.09 |
| JARABE ANTIGUO | 259.35 | m² | $350.00 | $257.32 | $90,772.50 | $66,735.53 |
| CASETA | 14.65 | m² | $500.00 | $367.60 | $7,325.00 | $5,385.31 |
| BODEGA DE TARIMAS | 102.72 | m² | $375.00 | $275.70 | $38,520.00 | $28,319.73 |
| TANQUE 100,000 GAL. | | S. G. | $150,000.00 | $58,772.11 | $150,000.00 | $58,772.11 |
| CIRCULACIONES (7,100 m²) | | S. G. | $250,000.00 | $97,953.51 | $250,000.00 | $97,953.51 |
| TAPIALES (2,000 m²) | | S. G. | $64,000.00 | $25,076.10 | $64,000.00 | $25,076.10 |
| **TOTAL:** | **20,907.97** | m² | | **TOTALES:** | **$12,093,071.45** | **$8,079,940.40** |

| | |
|---|---|
| VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO = | $11,029,940.40 |
| VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE = | $11,030,000.00 |

**VALOR RAZONABLE: ONCE MILLONES TREINTA MIL 00/100 DOLARES**

| 9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN). | |
|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$2,950,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$8,079,940.40** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$11,029,940.40** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$11,030,000.00** |
| **CONCLUSIÓN DEL VALOR:** | DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES INDUSTRIALES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. LA PLANTA CUENTA CON UN DISEÑO Y USO ESPECIFICO, CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. EL MERCADO EN LA ZONA SE HA MANTENIDO ESTABLE. |




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

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza

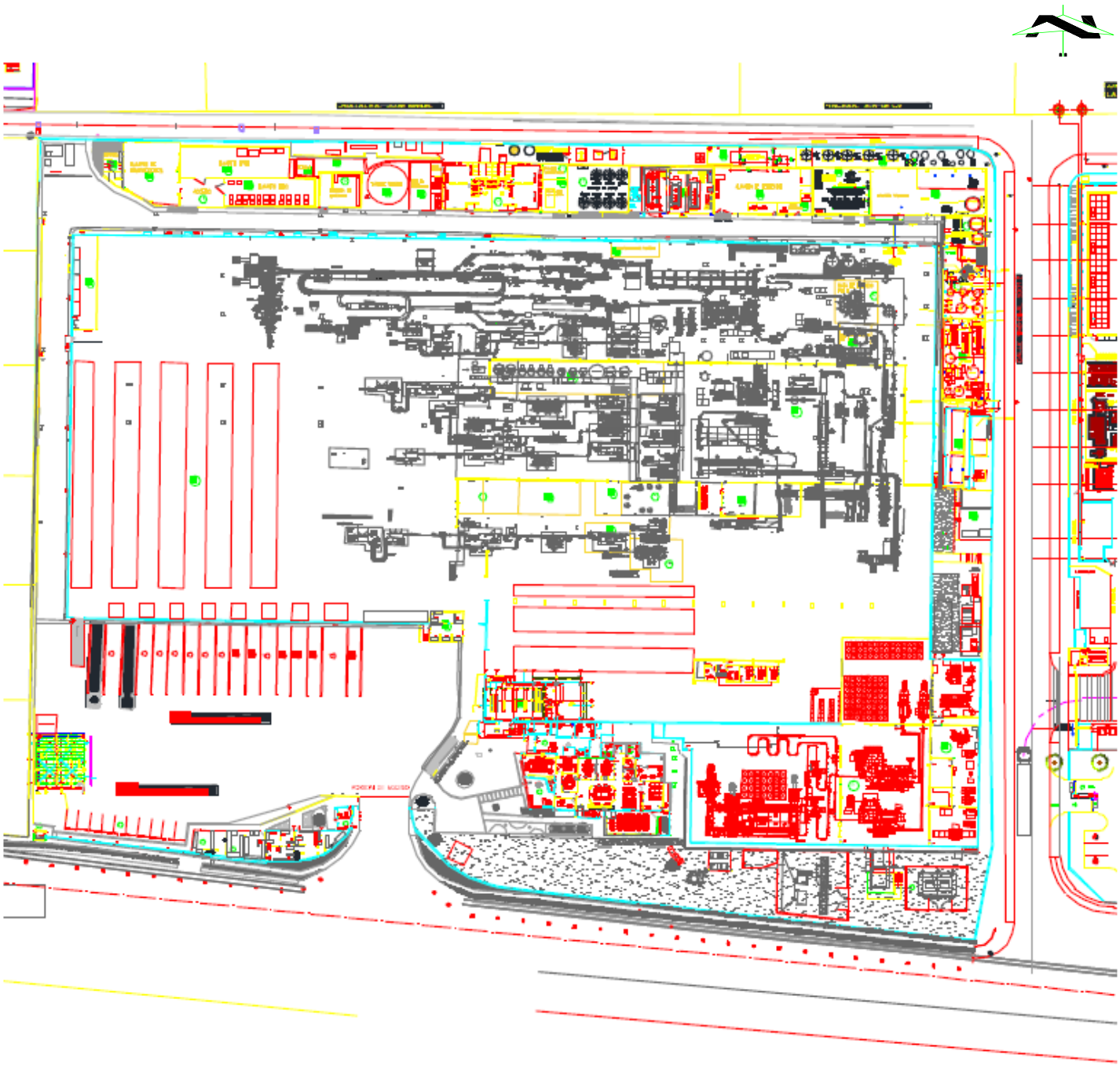
REPRESENTANTE LEGAL

**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**

**PV 02092011**

**Sociedad Regional de Valoración.**

# PLANO DE CONSTRUCCIONES



## PLANO DE UBICACIÓN

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 05202300024516

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30083690-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 31,079.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE 121 DEL POLIGONO B FORMO PARTE DE HACIENDA CUYAGUALO SITUADO EN ZAPOTITAN, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : 1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 26 de la Matrícula 30083690-00000

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

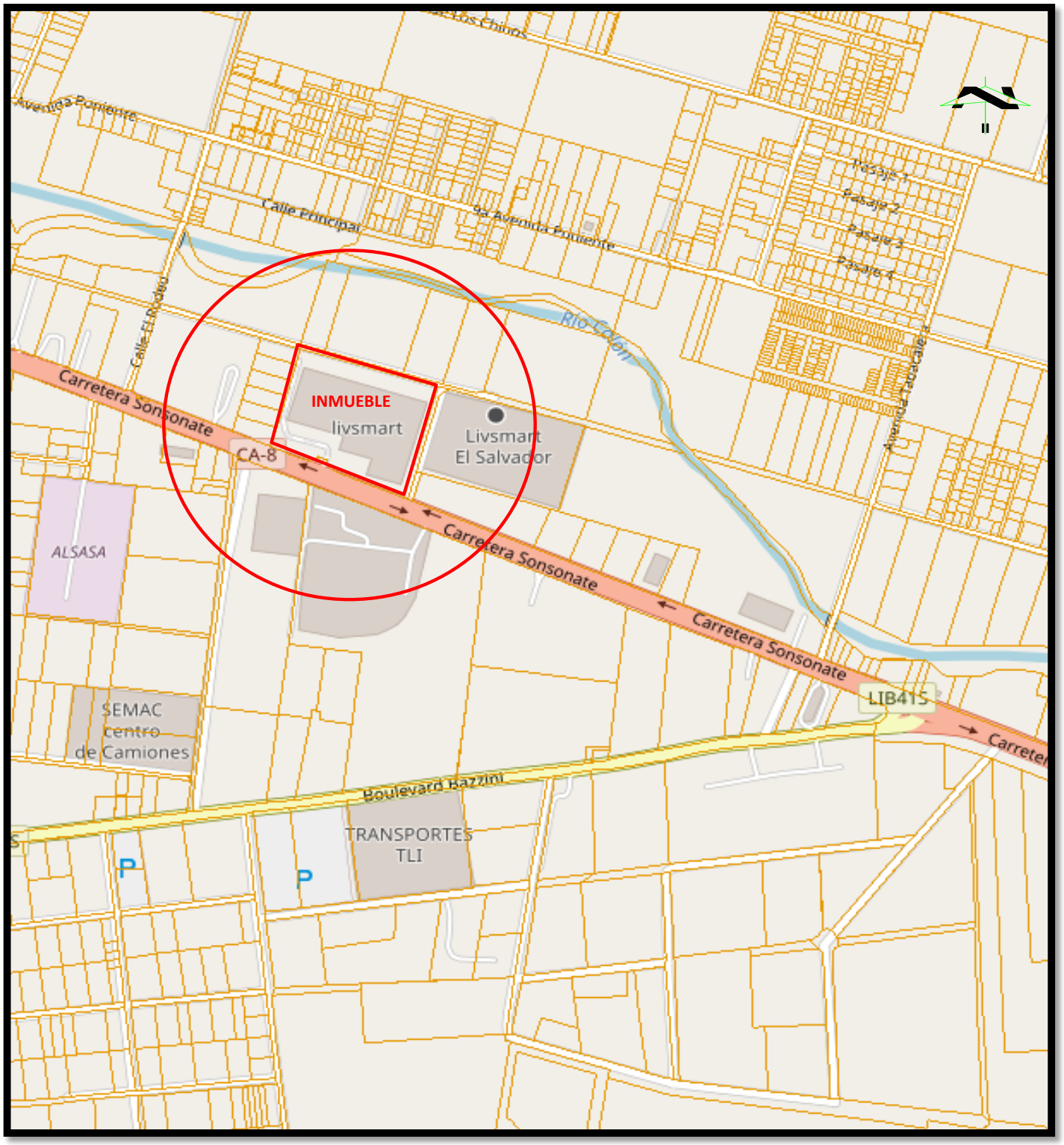
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de DELMER ANTONIO RODRÍGUEZ MEJÍA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:00:03, del día veintisiete de Septiembre del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

**Elaborado por :** PABLO ARMANDO RAMOS ARGUETA

Firmado Por: Carlos Alberto Amaya Velado
Cargo: Registrador Auxiliar
2023/09/28 11:07:50-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

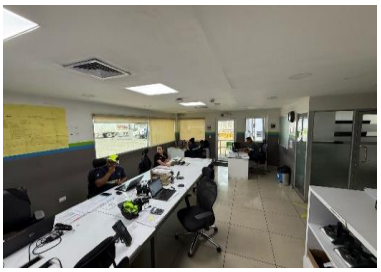
## PLANO DE UBICACIÓN



## FOTOGRAFÍAS



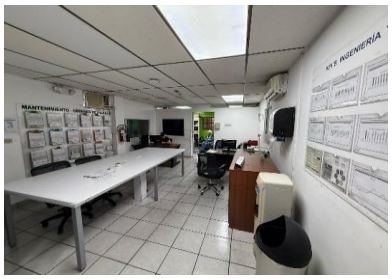














**FOTOGRAFÍAS 2**

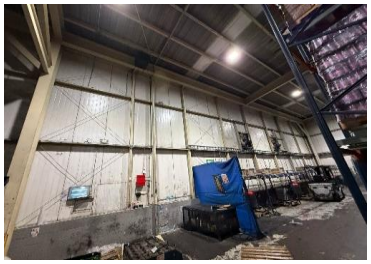















# INFORME DE AVALUO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS** |
| **PROPIETARIO:** | **MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE** |
| **DIRECCION:** | **CANTON LOURDES, KM 27 1/2 CARRTERA A SONSONATE LOURDES COLON, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD** |

## RESUMEN DE VALORES

| | |
|---|---|
| **EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:** | **$ 1,500,000.00** |

**MAYO, 2025**


Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**
**PV 02092011**
**Sociedad Regional de Valoración**

# INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO : 19/05/2025 CÓDIGO: **VPA19052502JE**

PRESENTADO A: **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS**

| **ESTE AVALÚO ES:** | **ACTUALIZACION** |
|---|---|

## 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

CLIENTE: MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS

PROPIETARIO: MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCIÓN LEGAL: LOTE NUMERO 115, POLIGONO "B" DESMEMBRADO DE LA HACIENDA CUYAGUALO,, HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD

DIRECCIÓN ACTUAL: CANTON LOURDES, KM 27 1/2 CARRTERA A SONSONATE LOURDES COLON, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO MATRICULA N° : 30086163-00000 DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTO VISTO:** | SE CONTO CON COPIA DE CERTIFICACION EXTRACTADA DE FECHA 27/09/2023 Y UBICACIÓN CATASTRAL. |
| **GRAVÁMENES:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 13,585,000.00 Dólares, equivalentes a 118,868,750.00 Colones ***. para un Plazo de 204 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 12/07/2023, con Grado de PRIMERA ABIERTA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 8 de Matrícula 30036908-00000 |
| **VALOR EN LIBROS:** | NO APLICA. |
| **INSUMOS UTILIZADOS:** | DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA. |

## 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado para fines particulares.

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

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

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

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

## 3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| USO DEL SUELO | | RESIDENCIAL | | COMERCIAL | X | INDUSTRIAL | X | AGRÍCOLA | RANGOS DE VALORES EN LA ZONA | |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN | X | < 25% | | 25% - 50% | | 50% - 75% | | = 100% | ENTRE $ 500,000.00 | Y |
| OFERTA | | BUENA | X | NORMAL | | BAJA | | LIMITADA | $ 6,500,000.00 | |
| DEMANDA | | BUENA | X | NORMAL | | BAJA | | LIMITADA | | |
| FACTOR MERCADO/COSTO | | > 1.0 | X | = 1.0 | | < 1.0 | 0 | % | | |
| PLUSVALÍA | | CRECIENTE | X | NORMAL | | BAJA | | DECRECIENTE | TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: | |
| VALOR SUJETO / ENTORNO | | SUPERIOR | X | SIMILAR | | INFERIOR | | SIN MERCADO | 3 - 6 MESES | > 9 MESES |
| EDAD PROM./ENTORNO | X | < 10 AÑOS | | 10 - 25 AÑOS | | 25 - 45 AÑOS | | > 45 AÑOS | X 6 - 9 MESES | |

## 4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA

| N° | DESCRIPCIÓN | ÁREA (m²) | ÁREA (v²) | ÁREA EN Mz. | MATRICULA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | TERRENO | 18,011.25 | 25,770.50 | 2.58 | N/D |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área Superficial Según Escritura: | 18,011.25 | m² | EQUIVALENTES A = | 25,770.50 | v² |
| Área Catastral: | 17,510.00 | m² | EQUIVALENTES A = | 25,053.31 | v² |
| Área a Valuar: | 17,510.00 | m² | EQUIVALENTES A = | 25,053.31 | v² |

**OBSERVACIONES:** TERRENO DE CONFIGURACIÓN RECTANGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN TODA SU EXTENSIÓN Y POSEE UN AREA SUPERFICIAL DE 17,510.00 m². Y UN AREA CATASTRAL DE 17,510.00 m² .

## 5.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

**FORMA:** TERRENO DE FORMA RECTANGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS.

**ELEVACIÓN:** LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 495.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

**TOPOGRAFÍA:** LA TOPOGRAFÍA ES PLANA EN TODA SU EXTENSIÓN.

**SERVICIOS:** LA PROPIEDAD CUENTA CON SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA POTABLE

**COORDENADAS:** LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: 13°44'23.0"N LATITUD NORTE Y 89°23'48.6"W LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

**USO DEL SUELO:** EL USO DE SUELO EN LA ZONA ES PARA FINES INDUSTRIALES, SEGÚN PRE CALIFICACIÓN DE OPVSA.

**CULTIVOS:** NO CONSIDERADOS.

**CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS:** NO POSEE CONSTRUCCIONES

## 6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

| | |
|---|---|
| **TIPO DE ACCESO:** | EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES ASFALTO, LA CUAL SE ENCUENTRA EN ESTADO PROMEDIO DE MANTENIMIENTO. |
| **SERVIDUMBRES:** | NO POSEE. |
| **ASPECTOS AMBIENTALES:** | EL INMUEBLE COLINDA POR EL RUMBO NORTE CON RIO COLON. |
| **RIESGOS FUNDAMENTADOS:** | NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD. |
| **DESGARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** | LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES SE HACEN EN EL SISTEMA DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES |

| **INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO** | | **SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD** | |
|---|---|---|---|
| TIPO DE ACCESO: | PAVIMENTO | AGUA POTABLE: | SI POSEE |
| ACERA: | NO POSEE | ENERGÍA ELÉCTRICA: | SI POSEE |
| CUNETA: | NO POSEE | ALCANTARILLADO SANITARIO: | PLANTA DE TRATAMIENTO |
| ALUMBRADO PUBLICO: | NO POSEE | ALCANTARILLADO PLUVIAL: | NO POSEE |
| ASEO MUNICIPAL: | SI POSEE | RED TELEFÓNICA FIJA: | NO POSEE |
| ZONA VERDE O RECREATIVA: | NO POSEE | RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL: | MÓVIL |

**DISTANCIAS (mts):**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CIUDAD MAS PRÓXIMA: | COLON | | CENTRO URBANO: | 4.00 | Kms. |
| DISTANCIA: | 7.50 | Kms | TRANSPORTE PUBLICO: | 2.00 | Kms. |
| CARRETERA MAS PRÓXIMA: | C. SONSONATE | | ZONAS COMERCIALES: | 4.00 | Kms. |

| | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** | LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO RURAL DE USO INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE. |
| **FACTORES POSITIVOS:** | INMUEBLE UBICADO EN ZONA DE INFLUENCIA INDUSTRIAL EN DESARROLLO Y CON ALTA DEMANDA. |
| **FACTORES NEGATIVOS:** | LA PROPIEDAD COLINDA CON EL RIO COLON POR EL RUMBO NORTE. |
| **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** | TERRENO SIN CONSTRUCCIONES. |
| **LIMITACIONES:** | NO SE ENCONTRARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR EL AVALUO. |

## 7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

**1º)** EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

**2º)** EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA DE AGRÍCOLA E INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE. LA ZONA CUENTA ÚNICAMENTE CON EL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. EL LOTE NO TIENE NINGÚN SERVICIO BÁSICO ACTIVO. EL ACCESO ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE RODAJE DE PAVIMENTO.

**3º)** SE HA PRESENTADO CONSTANCIA DE PRE CALIFICACIÓN DEL LUGAR, LA CUAL PRECALIFICA EL USO COMO INDUSTRIAL. NO SE HAN PRESENTADO FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.

**4º) ACTUALMENTE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION, POR LO QUE SOLO SE HA VALORADO EL TERRENO. CUANDO ESTE CONCLUIDA LA OBRA SE RECOMIENDA REALIZAR UN AVALUO FINAL, PARA ACTUALIZAR EL VALOR DEL INMUEBLE. SE RECOMIENDA SOLITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIONES APROBADO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS.**

## 8.0 AVALÚO DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO.

| DESCRIPCIÓN: | SUJETO: | COMPARABLES | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| UBICACIÓN: | CANTON LOURDES, KM 27 1/2 CARRTERA A SONSONATE LOURDES COLON, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | CANTON ATEOS, NUMERO S/N, SACACOYO, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | CANTON ATEOS, POLIGONO B, NUMERO S/N, REMEDICION PORCION DOS, HACIENDA CUYAGUALO, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | KM.27 CARRETERA A SONSONATE. LOURDES. COLÓN, PORCION APORCION B , COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD |
| CLASE DE INMUEBLE: | TERRENO | TERRENO | TERRENO | TERRENO |
| ÁREA DE TERRENO: | 17,510.00 m² | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FRENTE LOTE: | 140.00 m | 125.00 m | 135.00 m | 155.18 m |
| FONDO LOTE: | 125.07 m | 197.20 m | 172.31 m | 167.64 m |
| PERÍMETRO: | 530.14 m | 644.40 m | 614.62 m | 645.65 m |
| ÁREA MAYOR RECTA. INSC: | | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FECHA: | | 08/05/2025 | 08/05/2025 | 08/05/2025 |
| VALOR COTIZADO (USD): | | $2,650,000.00 | $2,100,000.00 | $2,265,000.00 |
| VALOR AJUSTADO (USD): | | $2,438,000.00 | $1,932,000.00 | $2,265,000.00 |
| P. UNITARIO TOTAL/ m²: | | $98.90 /m² | $83.05 /m² | $87.07 /m² |
| CONDICIONES DE OFERTA: | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| REFERENCIA: | | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR |

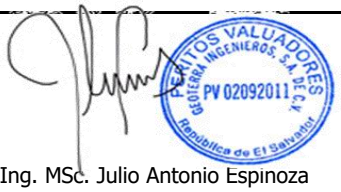
| FACTORES | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| ÁREA | 1.0034 | 1.0317 | 1.0445 |
| FRENTE | 1.0125 | 1.0040 | 0.9887 |
| FONDO | 1.0514 | 1.0359 | 1.0328 |
| REGULARIDAD | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| NIVEL | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| UBICACIÓN | 0.9000 | 0.9000 | 0.9000 |
| COMERCIALIZACIÓN | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| TIPO DE VÍA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| RIESGO | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| **FACTORES DE AJUSTE** | **0.9614** | **0.9657** | **0.9599** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR / m² HOMOLOGADO= | $95.08 | /m² | $80.21 | /m² | $83.58 /m² |
| BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS= | $86.29 | /m² | | | |
| VALOR / m² DETERMINADO= | $85.67 | /m² | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **VALOR CALCULADO=** | $1,500,081.62 | | |
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=** | $1,500,000.00 | **VALOR POR V² =** | **59.87 /v²** |

**VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: UN MILLON QUINIENTOS MIL 00/100 DOLARES**

| 9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN) | | |
|---|---|---|
| | **EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:** | **$1,500,000.00** |
| **CONCLUSIÓN DEL VALOR:** | DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES INDUSTRIALES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. | |



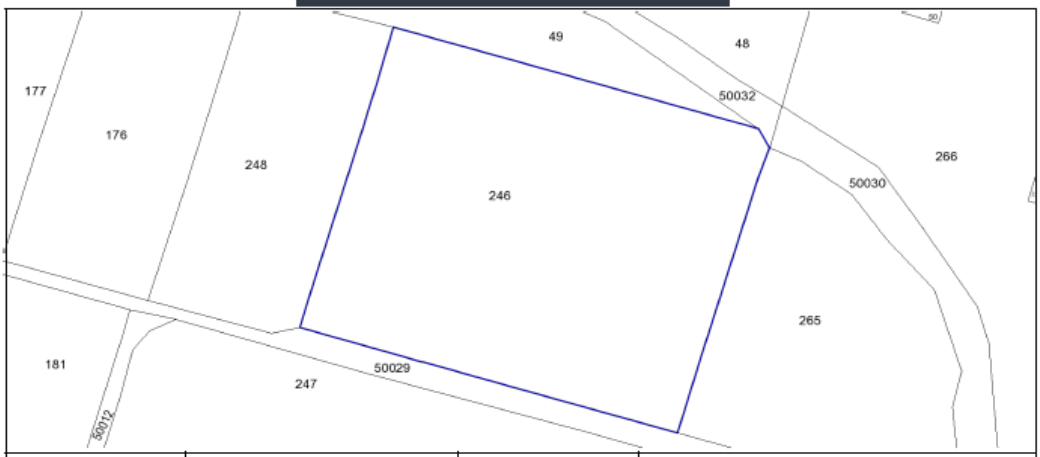

"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida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

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**
**PV 02092011**
**Sociedad Regional de Valoración**

## UBICACIÓN CATASTRAL

**No. de Transacción**
**062024005515**

**Ubicación Catastral**




| | | | |
|---|---|---|---|
| **Mapa / Parcela** | 0503R03-246 | **Uso** | INDUSTRIAL |
| **Area** | 17509.9991 m2 | **Perímetro** | 528.6609 m |
| **Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC** | | | |
| **Libro / ins y otros** | 2119 77; Libro de Propiedad Ins./Lib. --> 77/2119; | | |
| **Propietario / Poseedor / Ocupante** | INVERSIONES BONAVENTURE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE(Pro); | | |
| **Frentes** | 50029(C) LONG=143.89 mts;50029(C) LONG=143.89 mts; suma=287.78 mts | | |
| **Cta Alcaldía** | | | |
| **Dirección** | CANTON LOURDES, KM 27 1/2 CARRTERA A SONSONATE LOURDES COLON, COLON, LA LIBERTAD | | |
| **Colindantes** | 0503R03(50029);0503R03(265) SUMMA INDUSTRIAL S.A. DE C.V.;0503R03(248) COMPAÑIA FARMACEUTICA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE;0503R03(50030);0503U06(50032);0503U06(49) TOBAR MEJIA, ANA EVELYN; | | |
| **Antecedente Catastral** | | | |
| **Otros datos** | Categoria: 09;P.P LILIAN ALICIA ARAUJO DE PACHECO Y OTROS FICHA SE RELACIONA CON FICHA Nº 0248 ( DESMEMBRE); | | |

**NOTA:**
**"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales"**

Ing. Antonieta Santillana Luna
Jefe del departamento de Comercialización
Fecha: 31/01/2024 9.36 AM

**CERTIFICACION CATASTRAL**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202400025064**

El Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30086163-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 18011.25 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE NUMERO 115, POLIGONO "B" DESMEMBRADO DE LA HACIENDA CUYAGUALO,, HACIENDA CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

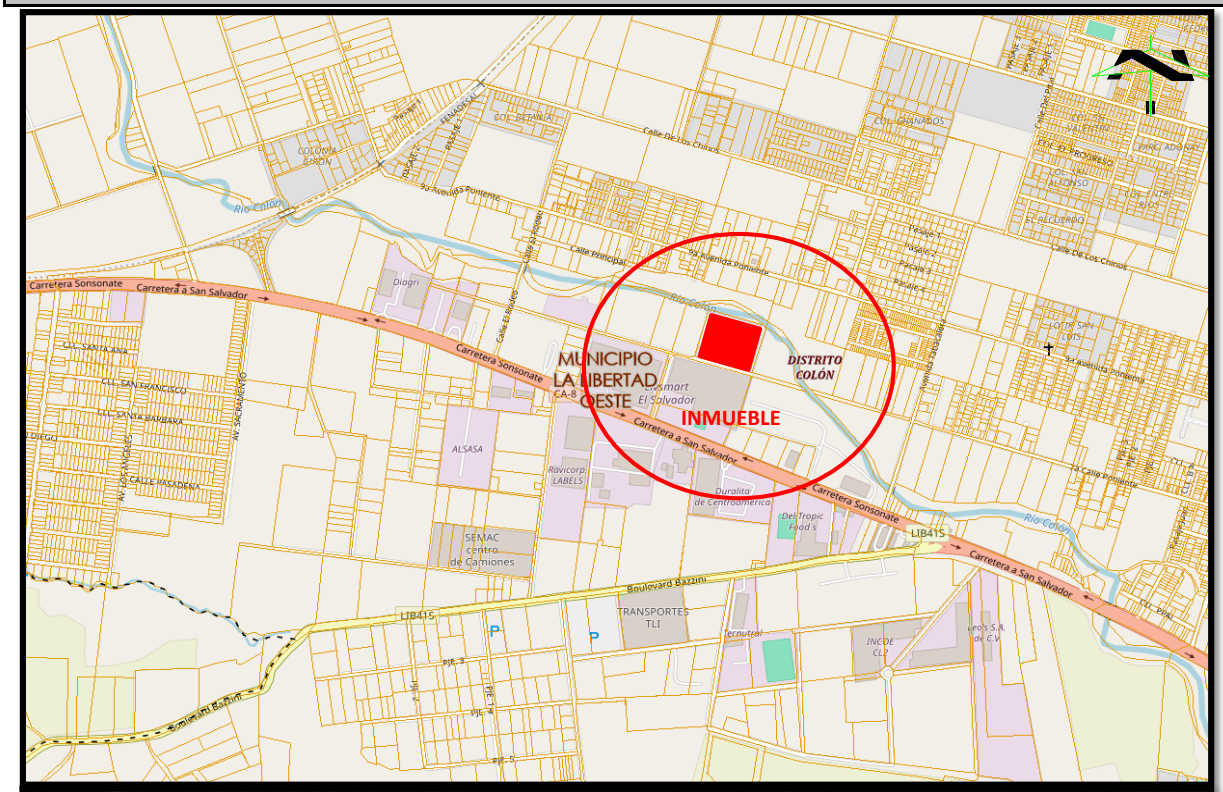
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Delmer Antonio Rodríguez Mejía, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 08:54:42, del día trece de agosto de dos mil veinticuatro .

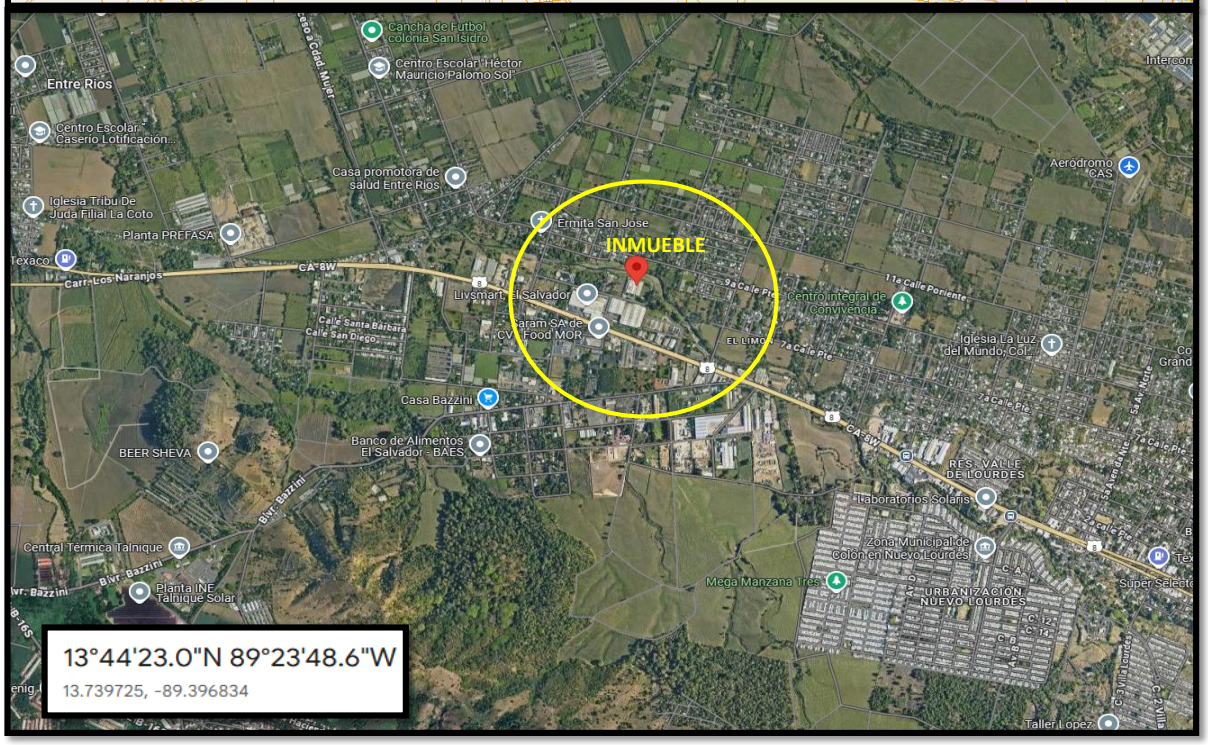
Derechos: $ 8.86

**Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas**
**Centro Nacional de Registros**
**13/08/2024 08:54:43**

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

## PLANO DE UBICACIÓN



## FOTOGRAFÍAS



















# INFORME DE AVALÚO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS** |
| **PROPIETARIO:** | **MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.** |
| **DIRECCION:** | **PLANTA CSD, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD.** |

## RESUMEN DE VALORES

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$** | **3,390,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$** | **10,579,898.11** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$** | **13,969,898.11** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$** | **13,970,000.00** |

**MAYO, 2025**


Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**
**PV 02092011**
**Sociedad Regional de Valoración**

# INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 08/05/2025 CÓDIGO: **VPA08052502JE**

PRESENTADO A: **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS**

| **ESTE AVALÚO ES:** | **ACTUALIZACION** |
|---|---|

## 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS

PROPIETARIO: MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

DIRECCIÓN LEGAL: LOTES N° 116, 1, 2 Y 3 DEL POLIGONO "B", KILOMETRO 26 CARRETERA A SONSONATE, COLON, LA LIBERTAD.

DIRECCIÓN ACTUAL: PLANTA CSD, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD.

TIPO DE INMUEBLE: INDUSTRIAL MATRICULA : VER CUADRO DE ÁREAS DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTO VISTO:** | SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURAS, CERTIFICACIONES Y PLANOS CATASTRALES. |
| **GRAVÁMENES LOTE N° 1:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 7 de la Matrícula 30114999- 00000 |
| **GRAVÁMENES LOTE N° 116:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de la Matrícula 30118392- 00000 |
| **GRAVÁMENES LOTE S/N:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 4 de la Matrícula 30176787-00000 |
| **GRAVÁMENES LOTE N° 3 :** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de la Matrícula 30258090-00000 |
| **GRAVÁMENES LOTE N° 2 :** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio deCONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de la Matrícula 30264167-00000 |
| **VALOR EN LIBROS:** | NO APLICA. |
| **INSUMOS UTILIZADOS:** | DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA. |

## 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado para fines particulares.

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

**METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR:** La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimara el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de terrenos similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimara el valor de costo depreciado de la construcción a través del método del costo. La construcción se depreciara con la técnica de Ross - Heidecke. Debido a ser un inmueble atípico, este no cuenta con comparables directos de mercado, por lo que el valor razonable estimado de la propiedad es la suma del valor de mercado del terreno, mas el costo depreciado de las construcciones.

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

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

## 2.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO (PORCIÓN DOS)

| N° | DESCRIPCIÓN | ÁREA (m²) | ÁREA (v²) | N° DE MATRICULA: |
|---|---|---|---|---|
| 1 | LOTE N° 16, POLG. B | 25,000.00 | 35,770.00 | 30118392-00000 |
| 2 | FRANJA LATERAL | 264.71 | 378.75 | 30176787-00000 |
| 3 | RESTO LOTE N° 1 | 2,839.91 | 4,063.34 | 30114999-0000 |
| 4 | LOTE N° 2 | 3,104.62 | 4,442.09 | 30264167-00000 |
| 5 | LOTE N° 3 | 3,104.62 | 4,442.09 | 3025890-00000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área Superficial Inscrita: | 34,313.86 | m² | EQUIVALENTES A = | 49,096.27 | v² |
| Área de Campo: | 34,741.75 | m² | EQUIVALENTES A = | 49,708.50 | v² |
| Área Total a Valuar: | 34,313.86 | m² | EQUIVALENTES A = | **49,096.27** | v² |

**OBSERVACIONES:** LA PROPIEDAD ESTA CONFORMADA POR DOS PORCIONES QUE FORMAN UN SOLO CUERPO, DE CONFIGURACIÓN IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y UNO CURVO. LA TOPOGRAFÍA ES PLANA. POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 34,313.86 m², SEGÚN MEDIDAS DE CAMPO EL AREA ES LIGERAMENTE MAYOR, PERO SE HA VALUADO CON AREA DE ESCRITURA POR SER LA LEGAL.

## 3.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

| ÁREA CONSTRUIDA (m²): | | | VUT | | EDAD | | EDAD. REMOD. | | EDAD. EFECT. RE. | | CONSERVACIÓN | FACTOR "Q" | % REMODE. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LÍNEA CSD 1 | 4,107.81 | m² | 65 | años | 8 | años | 0 | años | 8.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| LÍNEA CSD 2 | 3,861.53 | m² | 65 | años | 8 | años | 0 | años | 8.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| BODEGA CSD | 3,256.99 | m² | 65 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| BODEGA MATERIA PRIMA | 6,102.36 | m² | 65 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| AMPLIACIÓN BODEGA MATERIA PRIMA | 2,000.00 | m² | 65 | años | 8 | años | 0 | años | 8.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CAFETERÍA | 118.53 | m² | 65 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| BAÑOS: | 66.99 | m² | 65 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| GALERA TORRES DE ENFRIAMIENTO | 248.08 | m² | 65 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CISTERNAS (25.00 m³) | | m² | 50 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CIRCULACIONES (6,870.15m²) | | m² | 50 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| TAPIALES (2,100 m²) | | m² | 50 | años | 11 | años | 0 | años | 11.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| **TOTAL:** | **19,762.29** | **m²** | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SISTEMA CONSTRUCTIVO:** | BLOQUES DE CONCRETO | **NIVELES:** | 1 | **TIPO DE ESTRUCTURA:** | MARCOS DE CONCRETO |

| | |
|---|---|
| **PISOS:** | PISO DE CONCRETO INDUSTRIAL EN AREA DE NAVES Y BODEGAS CON REFUERZO. EN AREA DE OFICINAS ES PISO CERÁMICO DE DIFERENTES MODULACIONES |
| **PAREDES:** | LAS PAREDES SON DE BLOQUE DE CONCRETO REPELLADAS, AFINADAS Y PINTADAS CON REFUERZOS ESTRUCTURALES DE MARCOS DE CONCRETO ARMADO EN EL AREA DE OFICINAS. LAS NAVES SON DE BLOQUE DE CONCRETO EXPUESTO Y PERFIL DE LAMINA TROQUELADA TIPO ZINC ALUM. LOS BAÑOS ESTAN ENCHAPADOS CON CERÁMICA. POSEE TABLAROCA EN ALGUNAS ÁREAS DE OFICINAS. |
| **CIELOS:** | EL CIELO RASO DE ARMSTRONG Y LOSETAS DE FIBROLIT APOYADAS EN RIOSTRA DE ALUMINIO, EN LAS ÁREAS DE NAVES POSEE AISLANTE TÉRMICO. |
| **TECHOS** | LA CUBIERTA ES TECHO DE LAMINA DE FIBROCEMENTO TIPO ESTÁNDAR, DE LAMINA TROQUELADA TIPO ZINC ALUM APOYADAS EN ESTRUCTURA METÁLICA. |
| **PUERTAS:** | LAS PUERTAS VIDRIO FIJO CON MARCOS DE ALUMINIO, AMERICANAS CON MARCOS DE MADERA EN ÁREAS PRINCIPALES. LAS NAVES POSEEN PORTONES METÁLICOS Y CORTINAS METALICAS Y PUERTAS METALICAS CON MARCOS ANGULARES DE HIERRO |
| **VENTANAS** | LAS VENTANAS SON AMERICANAS Y DE VIDRIO FIJO CON MARCOS DE ALUMINIO DE COLOR. TAMBIÉN POSEE VENTANAS DE CELOSÍA DE VIDRIO CON MARCOS DE ALUMINIO |
| **AMBIENTES** | LA CONSTRUCCIÓN SE CONFORMA DE: AREA DE OFICINAS DE DOS NIVELES, AREA DE NAVES INDUSTRIALES INTERCONECTADAS CON ALTURAS DE CUMBRERA VARIABLES, ADEMÁS POSEE ÁREAS DE APOYO EN EXTERIORES Y CIRCULACIONES PARA CARGA Y DESPLAZAMIENTO. |

| | | |
|---|---|---|
| **ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR:** | **19,762.29** | **m²** |

## 4.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BAÑOS:** | INDIVIDUALES Y BATERÍAS | **ENCHAPES:** | CERÁMICA | **GRIFERÍA:** | ESTÁNDAR |
| **CASETA:** | SI POSEE | **SUBESTACIÓN:** | SI POSEE | **CISTERNA:** | SI POSEE |
| **TAPIALES:** | SI POSEE | **AIRE ACONDICIONADO:** | SI POSEE | **OTROS** | BANCO DE TRANSFORMADORES |

## 5.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

| | |
|---|---|
| **TIPO DE ACCESO:** | EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO. |
| **SERVIDUMBRES:** | NO SE DETALLA EN EL DOCUMENTO LEGAL |
| **RIESGOS AMBIENTALES:** | NO SE CONOCEN ESTUDIOS AMBIENTALES O RESTRICCIONES DE TIPO AMBIENTAL EN LA ZONA, NI SE HAN PRESENTADO ESTUDIOS DEL INMUEBLE VALUADO. SEGÚN EL VIGEA, LA ZONA NO ESTA DENTRO DE ZONAS INUNDABLES. |
| **USO DEL SUELO:** | EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES INDUSTRIAL. |
| **RIESGOS FUNDAMENTADOS:** | NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD. |
| **DESGARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** | LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES SE HACEN EN EL SISTEMA DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES |

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

**DISTANCIAS (mts):**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLEGIOS: | 3,000.00 | mts. | CENTRO URBANO: | 3000.00 | mts. |
| ESCUELAS: | 3,000.00 | mts. | TRANSPORTE PUBLICO: | - | mts. |
| CENTROS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. | ZONAS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. |

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

**FACTORES POSITIVOS:** EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE ZONA DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, ESTA ES UNA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES POR EXCELENCIA DE LA ZONA DE LOURDES.

**FACTORES NEGATIVOS:** NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS QUE AFECTEN NEGATIVAMENTE A LA PROPIEDAD.

**USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** ACTUALMENTE LA CONSTRUCCIÓN ES UTILIZADA PARA FINES INDUSTRIALES.

**INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:** LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.

**LIMITACIONES:** NO SE ENCONTRARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR EL AVALUO.

## 6.0 OBSERVACIONES

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

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

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

**Nº 4**: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LA CONSTRUCCIÓN APARENTABA BUEN ESTADO Y NO SE OBSERVARON ASENTAMIENTOS, NI GRIETAS EN PAREDES.

**Nº 5**:EL INMUEBLE CUENTA CON AMPLIO PARQUEO INTERIOR Y BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA DE ESPACIOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

## 7.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

| DESCRIPCIÓN: | SUJETO: | COMPARABLES | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| UBICACIÓN: | PLANTA CSD, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD. | CANTON ATEOS, NUMERO S/N, SACACOYO, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | CANTON ATEOS, POLIGONO B, NUMERO S/N, REMEDICION PORCION DOS, HACIENDA CUYAGUALO, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | KM.27 CARRETERA A SONSONATE. LOURDES. COLÓN, PORCION APORCION B , COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD |
| CLASE DE INMUEBLE: | TERRENO | TERRENO | TERRENO | TERRENO |
| ÁREA DE TERRENO: | 34,313.86 m² | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FRENTE LOTE: | 181.77 m | 125.00 m | 135.00 m | 155.18 m |
| FONDO LOTE: | 188.78 m | 197.20 m | 172.31 m | 167.64 m |
| PERÍMETRO: | 741.09 m | 644.40 m | 614.62 m | 645.65 m |
| ÁREA MAYOR RECT. INSC: | | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FECHA: | | 08/05/2025 | 08/05/2025 | 08/05/2025 |
| VALOR COTIZADO (USD): | | $2,650,000.00 | $2,100,000.00 | $2,265,000.00 |
| VALOR AJUSTADO (USD): | | $2,438,000.00 | $1,932,000.00 | $2,265,000.00 |
| P. UNITARIO TOTAL/ m²: | | $98.90 /m² | $83.05 /m² | $87.07 /m² |
| CONDICIONES DE OFERTA: | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| REFERENCIA: | | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR |

| FACTORES | FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| ÁREA | 0.9675 | 0.9581 | 0.9700 |
| FRENTE | 0.9815 | 1.0531 | 1.0403 |
| FONDO | 1.0048 | 1.0108 | 1.0071 |
| REGULARIDAD | 1.0388 | 1.0452 | 1.0309 |
| TOPOGRAFIA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| UBICACIÓN | 1.0000 | 1.1000 | 1.0000 |
| COMERCIALIZACIÓN | 1.0000 | 1.1000 | 1.0000 |
| TIPO DE VÍA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| URBANIZACION | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| **FACTORES DE AJUSTE** | **0.9911** | **1.2899** | **1.0477** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR / m² HOMOLOGADO= | 98.02 | /m² | 107.13 | /m² | 91.22 /m² |
| VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO= | $98.7900 | /m² | | | |
| VALOR / m² CALCULADO= | $98.7900 | /m² | | | |

| | |
|---|---|
| **VALOR TOTAL HOMOLOGADO=** | $3,389,866.75 |
| **VALOR CALCULADO=** | $3,389,866.23 |
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=** | $3,390,000.00 |

**VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL 00/100 DOLARES**

## 8.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

## CALCULO DE VALORES UNITARIOS

**CONSTRUCCIÓN**

| DESCRIPCIÓN | VRN | VUT | EDAD | E. REM. | % REM. | FE | FD | Fre | FFu | FEc | VNR | VUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LÍNEA CSD 1 | $575.00 | 65 | 8 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9437 | 0.9437 | 1.0000 | 1.0000 | $542.64 | 61 |
| LÍNEA CSD 2 | $575.00 | 75 | 8 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9534 | 0.9534 | 1.0000 | 1.0000 | $548.18 | 72 |
| BODEGA CSD | $575.00 | 65 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9139 | 0.9139 | 1.0000 | 1.0000 | $525.50 | 59 |
| BODEGA MATERIA PRIMA | $550.00 | 65 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9139 | 0.9139 | 1.0000 | 1.0000 | $502.65 | 59 |
| AMPLIACIÓN BODEGA MATERIA PRIMA | $550.00 | 65 | 8 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9437 | 0.9437 | 1.0000 | 1.0000 | $519.05 | 61 |
| CAFETERÍA | $500.00 | 65 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9139 | 0.9139 | 1.0000 | 1.0000 | $456.96 | 59 |
| BAÑOS: | $500.00 | 65 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9139 | 0.9139 | 1.0000 | 1.0000 | $456.96 | 59 |
| GALERA TORRES DE ENFRIAMIENTO | $424.50 | 65 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.9139 | 0.9139 | 1.0000 | 1.0000 | $387.96 | 59 |
| CISTERNAS (25.00 m³) | $20,000.00 | 50 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.8771 | 0.8771 | 1.0000 | 1.0000 | $17,542.52 | 44 |
| CIRCULACIONES (6,870.15m²) | $174,000.00 | 50 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.8771 | 0.8771 | 1.0000 | 1.0000 | $152,619.93 | 44 |
| TAPIALES (2,100 m²) | $75,000.00 | 50 | 11 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.8771 | 0.8771 | 1.0000 | 1.0000 | $65,784.45 | 44 |

## CALCULO DE VALORES TOTALES

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m² | | | ÁREA EN v² | | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TERRENO** | 34,313.86 | m² | EQUIVALENTES A | 49,096.27 | v² | $69.05 | $3,390,000.00 |
| | | | | | | **TOTAL TERRENO:** | **$3,390,000.00** |

| DESCRIPCIÓN | ÁREA DE MODULO: | | VRN | VNR | VALOR NUEVO | VALOR ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LÍNEA CSD 1 | 4,107.81 | m² | $575.00 | $542.64 | $2,361,990.75 | $2,229,079.73 |
| LÍNEA CSD 2 | 3,861.53 | m² | $575.00 | $548.18 | $2,220,379.75 | $2,116,830.47 |
| BODEGA CSD | 3,256.99 | m² | $575.00 | $525.50 | $1,872,769.25 | $1,711,550.78 |
| BODEGA MATERIA PRIMA | 6,102.36 | m² | $550.00 | $502.65 | $3,356,298.00 | $3,067,369.07 |
| AMPLIACIÓN BODEGA MATERIA PRIMA | 2,000.00 | m² | $550.00 | $519.05 | $1,100,000.00 | $1,038,102.16 |
| CAFETERÍA | 118.53 | m² | $500.00 | $456.96 | $59,265.00 | $54,163.14 |
| BAÑOS: | 66.99 | m² | $500.00 | $456.96 | $33,495.00 | $30,611.56 |
| GALERA TORRES DE ENFRIAMIENTO | 248.08 | m² | $424.50 | $387.96 | $105,309.96 | $96,244.29 |
| CISTERNAS (25.00 m³) | | S. G. | $20,000.00 | $17,542.52 | $20,000.00 | $17,542.52 |
| CIRCULACIONES (6,870.15m²) | | S. G. | $174,000.00 | $152,619.93 | $174,000.00 | $152,619.93 |
| TAPIALES (2,100 m²) | | S. G. | $75,000.00 | $65,784.45 | $75,000.00 | $65,784.45 |
| **TOTAL:** | **19,762.29** | m² | | **TOTALES:** | **$11,378,507.71** | **$10,579,898.11** |
| | | | | | **VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =** | **$13,969,898.11** |
| | | | | | **VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE =** | **$13,970,000.00** |

**VALOR RAZONABLE: TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL 00/100 DOLARES**

| 9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN). | |
|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$3,390,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$10,579,898.11** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$13,969,898.11** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$13,970,000.00** |
| **CONCLUSIÓN DEL VALOR:** | DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES INDUSTRIALES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. LA PLANTA CUENTA CON UN DISEÑO Y USO ESPECIFICO, CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. EL MERCADO DE LA ZONA SE HA MANTENIDO ESTABLE. |




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

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza

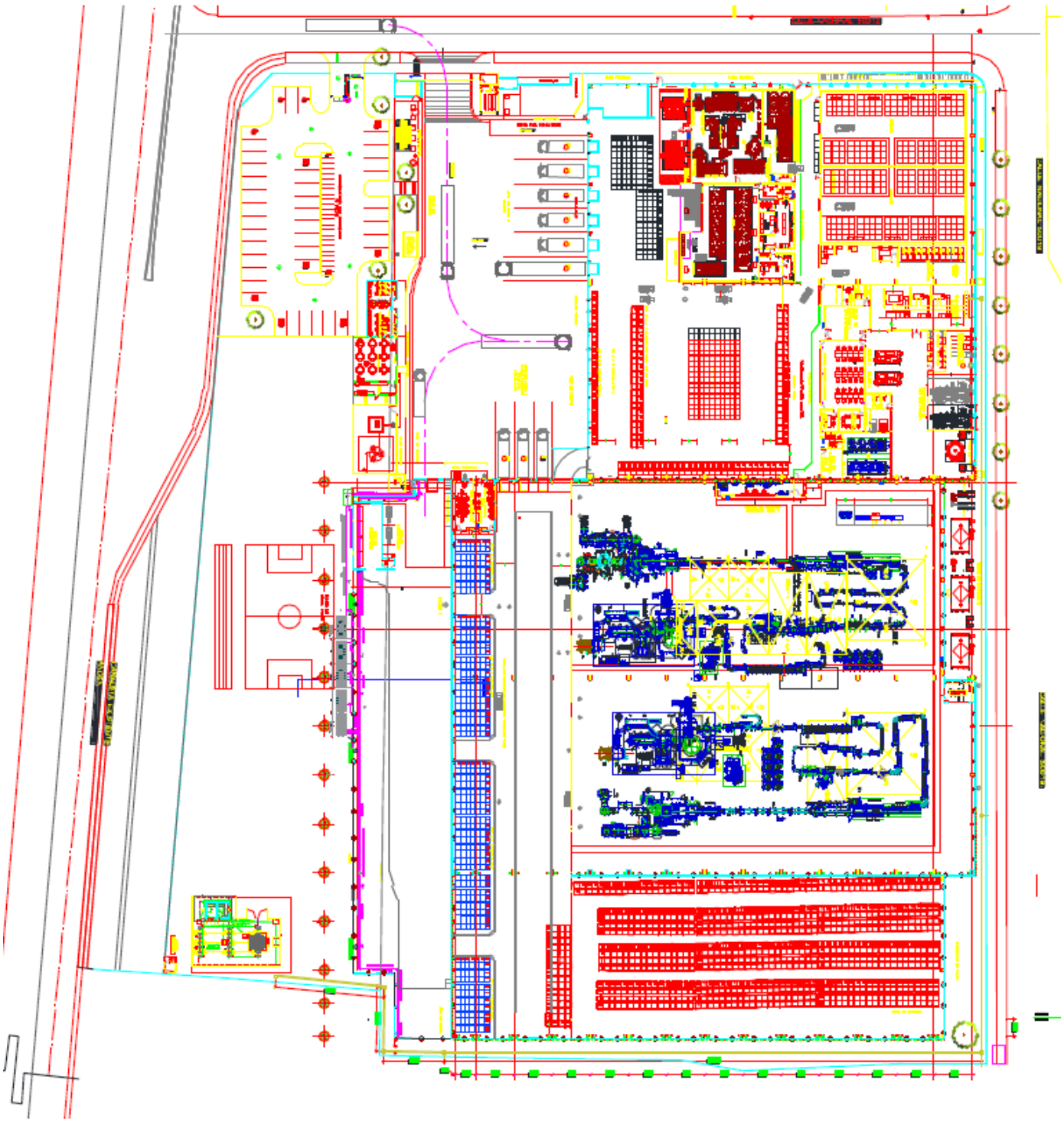
REPRESENTANTE LEGAL

**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**

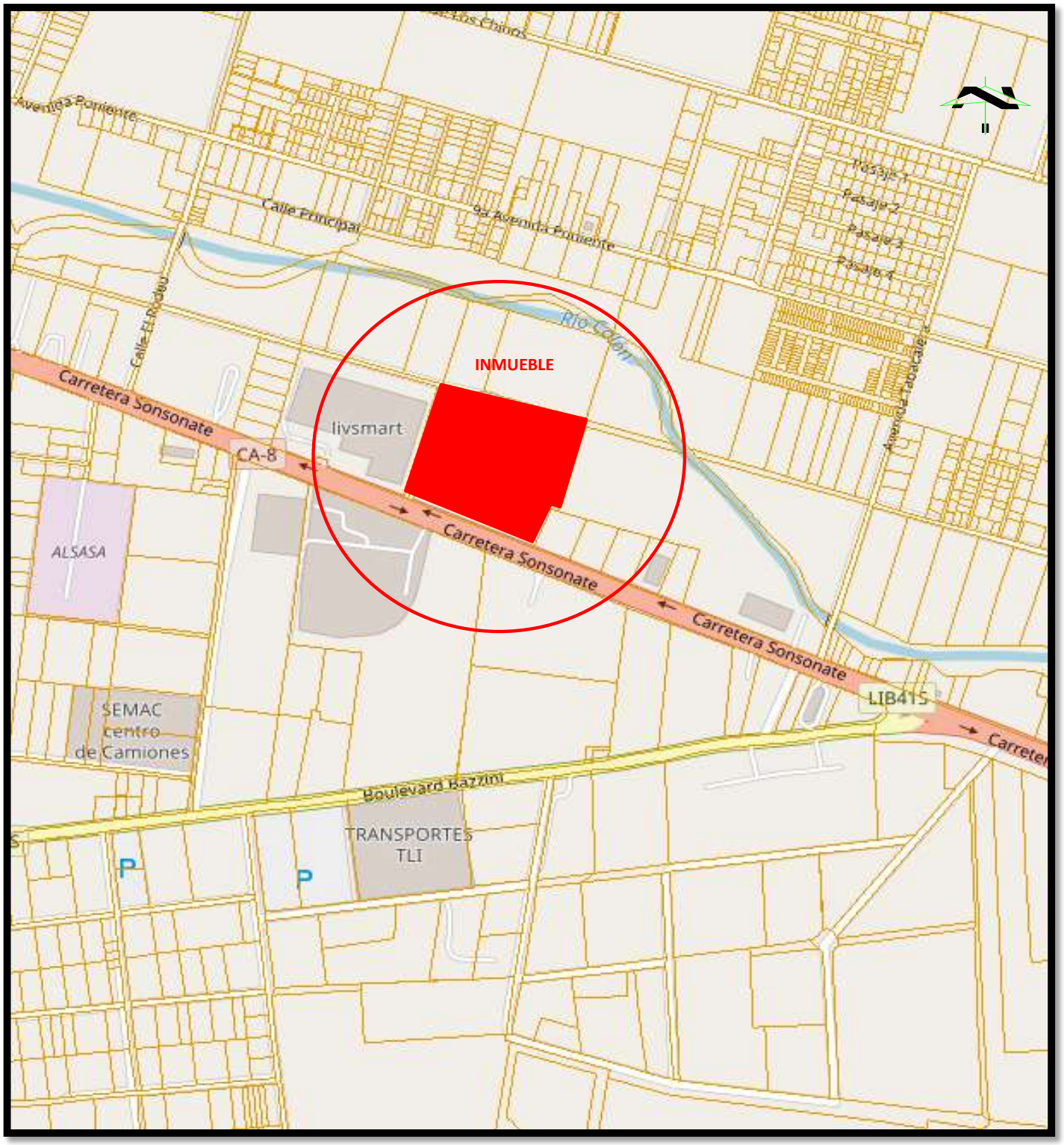
**PV 02092011**

**Sociedad Regional de Valoración.**

# PLANO DE CONSTRUCCIONES



## PLANO DE UBICACIÓN



**FOTOGRAFÍAS**

















**FOTOGRAFÍAS 2**
















## INFORME DE AVALÚO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS** |
| **PROPIETARIO:** | **MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A.** |
| **DIRECCION:** | **PARQUEO EMPLEADOS, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD.** |

## RESUMEN DE VALORES

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$** | **1,195,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$** | **349,926.59** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$** | **1,544,926.59** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$** | **1,545,000.00** |

**MAYO, 2025**


Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**
**PV 02092011**
**Sociedad Regional de Valoración**

# INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 08/05/2025 CÓDIGO: **VPA08052503JE**

PRESENTADO A: **MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS**

| **ESTE AVALÚO ES:** | **ACTUALIZACION** |
|---|---|

## 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: MOBILIARE REAL ESTATE SOLUTIONS

PROPIETARIO: MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A.

DIRECCIÓN LEGAL: PARCELA N° 349/1 UBICADA EN EL CANTON CUYAGUALO, COLON, LA LIBERTAD.

DIRECCIÓN ACTUAL: PARQUEO EMPLEADOS, CARRETERA A SONSONATE, KILOMETRO 27 1/2, COLON, LA LIBERTAD.

TIPO DE INMUEBLE: INDUSTRIAL MATRICULA: 30082979-00000 DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

| | |
|---|---|
| **DOCUMENTO VISTO:** | SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA DE FECHA 30/12/2020 Y CERTIFICACION EXTRACTADA DE FECHA 27/09/2023. |
| **GRAVÁMENES:** | CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de la Matrícula 30082979-00000 |
| **VALOR EN LIBROS:** | NO APLICA. |
| **INSUMOS UTILIZADOS:** | DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA. |

## 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es para determinar el valor razonable de mercado para fines particulares.

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

**METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR:** La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se determinara el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de terrenos similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se determinara el valor de costo depreciado de la construcción a través del método del costo. La construcción se depreciara con la técnica de Ross - Heidecke. Debido a ser un inmueble atípico, este no cuenta con comparables directos de mercado, por lo que el valor razonable estimado de la propiedad es la suma del valor de mercado del terreno, mas el costo depreciado de las construcciones.

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

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

## 2.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO (PORCIÓN DOS)

| **N°** | **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA (m²)** | **ÁREA (v²)** | **N° DE MATRICULA:** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | PARCELA N° 349/1 | 12,300.00 | 17,598.84 | 30082979-00000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Área Superficial Inscrita: | 12,300.00 | m² | EQUIVALENTES A = | 17,598.84 | v² |
| Área de Campo: | 19,475.75 | m² | EQUIVALENTES A = | 27,865.90 | v² |
| Área Total a Valuar: | 12,300.00 | m² | EQUIVALENTES A = | **17,598.84** | v² |

**OBSERVACIONES:** EL INMUEBLE SEGÚN MEDIDAS DE CAMPO ES SUSTANCIALMENTE MAYOR, PERO AL PARECER SE DEBE A QUE NO SE CUENTA CON INFORMACION DE UNA PORCION EXTRA QUE FORMA EL INMUEBLE GENERAL, PARA EFECTOS DE AVALUO SE CONSIDERARA EL AREA DE ESCRITURA POR SER LA LEGAL Y SE RECOMIENDA REMEDIR O SOLICITAR COPIA DE LA ESCRITURA QUE FALTA, EL USO DE LA PROPIEDAD ES COMO PARQUEO PARA EMPLEADOS.

## 3.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

| ÁREA CONSTRUIDA (m²): | | | VUT | | EDAD | | EDAD. REMOD. | | EDAD. EFECT. RE. | | CONSERVACIÓN | FACTOR "Q" | % REMODE. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GALERAS | 340.00 | m² | 65 | años | 15 | años | 0 | años | 15.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| CASETA: | 5.50 | m² | 65 | años | 15 | años | 0 | años | 15.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| PLANATA DE TRATAMIENTO | | m² | 50 | años | 15 | años | 0 | años | 15.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| TAPIALES (865 m²) | | m² | 50 | años | 18 | años | 0 | años | 18.0 | años | BUENO | **0.9968** | 0.00% |
| **TOTAL:** | **345.50** | **m²** | | | | | | | | | | | |

**SISTEMA CONSTRUCTIVO:** BLOQUES DE CONCRETO **NIVELES:** 1 **TIPO DE ESTRUCTURA:** MARCOS DE CONCRETO

**PISOS:** AREA DE CIRCULACIONES CON GRAVA Y PORCIONES CON CONCRETO SIMPLE

**PAREDES:** TAPIALES PREFACRICADOS Y DE CONCRETO.

**CIELOS:** NO POSEE

**TECHOS** LAMINA GALVANIZADA EN ESTRUCTURA METALICA

**PUERTAS:** PORTON METALICO DE DOS HIJAS Y PUERTAS METALICAS

**VENTANAS** CELOSIA DE VIDRIO ESTANDAR

**AMBIENTES** LA CONSTRUCCION SE CONFORMA DE: CASETA DE VIGILANCIA, BODEGA DE LAMINA, PLANTA DE TRATAMIENTO Y CIRCULACIONES INTERIORES.

**ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 345.50 m²**

## 4.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BAÑOS:** | INDIVIDUAL | **ENCHAPES:** | - | **GRIFERÍA:** | ESTÁNDAR |
| **CASETA:** | SI POSEE | **SUBESTACION:** | - | **CISTERNA:** | - |
| **TAPIALES:** | SI POSEE | **AIRE ACONDICIONADO:** | - | **OTROS** | - |

## 5.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

**TIPO DE ACCESO:** EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

**SERVIDUMBRES:** NO SE DETALLA EN EL DOCUMENTO LEGAL

**RIESGOS AMBIENTALES:** NO SE CONOCEN ESTUDIOS AMBIENTALES O RESTRICCIONES DE TIPO AMBIENTAL EN LA ZONA, NI SE HAN PRESENTADO ESTUDIOS DEL INMUEBLE VALUADO. LA PROPIEDAD COLINDA CON QUEBRADA POR EL RUMBO SUR.

**USO DEL SUELO:** EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES INDUSTRIAL.

**RIESGOS FUNDAMENTADOS:** NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD.

**DESGARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES SE HACEN EN EL SISTEMA DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

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

**DISTANCIAS (mts):**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLEGIOS: | 3,000.00 | mts. | CENTRO URBANO: | 3000.00 | mts. |
| ESCUELAS: | 3,000.00 | mts. | TRANSPORTE PUBLICO: | - | mts. |
| CENTROS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. | ZONAS COMERCIALES: | 3,500.00 | mts. |

| | |
|---|---|
| **CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** | LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE. |
| **FACTORES POSITIVOS:** | EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE ZONA DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA CON BUENAS VIAS DE COMUNICACIÓN, ESTA ES UNA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES POR EXCELENCIA DE LA ZONA DE LOURDES. |
| **FACTORES NEGATIVOS:** | NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS QUE AFECTEN NEGATIVAMENTE A LA PROPIEDAD. |
| **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** | ACTUALMENTE LA CONSTRUCCIÓN ES UTILIZADA PARA FINES INDUSTRIALES. |
| **INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:** | LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES. |
| **LIMITACIONES:** | NO SE ENCONTRARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR EL AVALUO. |

## 6.0 OBSERVACIONES

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

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

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

**Nº 4**: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LA CONSTRUCCIÓN APARENTABA BUEN ESTADO Y NO SE OBSERVARON ASENTAMIENTOS, NI GRIETAS EN PAREDES.

**Nº 5**:EL INMUEBLE CUENTA CON AMPLIO PARQUEO INTERIOR Y BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA DE ESPACIOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

## 7.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

| DESCRIPCIÓN: | SUJETO: | COMPARABLES | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| UBICACIÓN: | PARCELA N° 349/1 UBICADA EN EL CANTON CUYAGUALO, COLON, LA LIBERTAD. | CANTON ATEOS, NUMERO S/N, SACACOYO, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | CANTON ATEOS, POLIGONO B, NUMERO S/N, REMEDICION PORCION DOS, HACIENDA CUYAGUALO, COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD | KM.27 CARRETERA A SONSONATE. LOURDES. COLÓN, PORCION APORCION B , COLÓN, LA LIBERTAD OESTE, LA LIBERTAD |
| CLASE DE INMUEBLE: | TERRENO | TERRENO | TERRENO | TERRENO |
| ÁREA DE TERRENO: | 12,300.00 m² | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FRENTE LOTE: | 147.45 m | 125.00 m | 135.00 m | 155.18 m |
| FONDO LOTE: | 83.42 m | 197.20 m | 172.31 m | 167.64 m |
| PERÍMETRO: | 461.74 m | 644.40 m | 614.62 m | 645.65 m |
| ÁREA MAYOR RECT. INSC: | | 24,650.00 m² | 23,262.00 m² | 26,015.00 m² |
| FECHA: | | 08/05/2025 | 08/05/2025 | 08/05/2025 |
| VALOR COTIZADO (USD): | | $2,650,000.00 | $2,100,000.00 | $2,265,000.00 |
| VALOR AJUSTADO (USD): | | $2,438,000.00 | $1,932,000.00 | $2,265,000.00 |
| P. UNITARIO TOTAL/ m²: | | $98.90 /m² | $83.05 /m² | $87.07 /m² |
| CONDICIONES DE OFERTA: | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| REFERENCIA: | | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR |

| FACTORES | FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| ÁREA | 1.2579 | 1.0726 | 1.2060 |
| FRENTE | 0.9918 | 1.0295 | 0.9944 |
| FONDO | 0.9579 | 0.8372 | 0.9593 |
| REGULARIDAD | 1.0795 | 0.9323 | 0.9209 |
| NIVEL | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| UBICACIÓN | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| COMERCIALIZACIÓN | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| TIPO DE VÍA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| URBANIZACION | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| **FACTORES DE AJUSTE** | **1.2899** | **0.8619** | **1.0594** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR / m² HOMOLOGADO= | 127.58 | /m² | 71.58 | /m² | 92.24 /m² |
| VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO= | $97.13 | /m² | | | |
| VALOR / m² CALCULADO= | $97.15 | /m² | | | |

| | |
|---|---|
| **VALOR TOTAL HOMOLOGADO=** | $1,194,756.72 |
| **VALOR CALCULADO=** | $1,194,945.00 |
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=** | $1,195,000.00 |

**VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: UN MILLON CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES**

## 8.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

### CALCULO DE VALORES UNITARIOS

**CONSTRUCCIÓN**

| DESCRIPCIÓN | VRN | VUT | EDAD | E. REM. | % REM. | FE | FD | Fre | FFu | FEc | VNR | VUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GALERAS | $300.00 | 65 | 15 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.8688 | 0.8688 | 1.0000 | 1.0000 | $260.65 | 56 |
| CASETA: | $500.00 | 75 | 15 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.8921 | 0.8921 | 1.0000 | 1.0000 | $446.04 | 67 |
| PLANATA DE TRATAMIENTO | $297,750.00 | 50 | 15 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.8121 | 0.8121 | 1.0000 | 1.0000 | $241,788.73 | 41 |
| TAPIALES (865 m²) | $22,500.00 | 50 | 18 | 0 | 0.00% | 0.9968 | 0.7583 | 0.7583 | 1.0000 | 1.0000 | $17,062.45 | 38 |

### CALCULO DE VALORES TOTALES

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m² | | | ÁREA EN v² | | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TERRENO** | 12,300.00 | m² | EQUIVALENTES A | 17,598.84 | v² | $67.90 | $1,195,000.00 |
| | | | | | | **TOTAL TERRENO:** | **$1,195,000.00** |

| DESCRIPCIÓN | ÁREA DE MODULO: | | VRN | VNR | VALOR NUEVO | VALOR ACTUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GALERAS | 340.00 | m² | $300.00 | $260.65 | $102,000.00 | $88,622.20 |
| CASETA: | 5.50 | m² | $500.00 | $446.04 | $2,750.00 | $2,453.21 |
| PLANATA DE TRATAMIENTO | | S. G. | $297,750.00 | $241,788.73 | $297,750.00 | $241,788.73 |
| TAPIALES (865 m²) | | S. G. | $22,500.00 | $17,062.45 | $22,500.00 | $17,062.45 |
| **TOTAL:** | **345.50** | m² | | **TOTALES:** | **$425,000.00** | **$349,926.59** |
| | | | | | **VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =** | **$1,544,926.59** |
| | | | | | **VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE =** | **$1,545,000.00** |

**VALOR RAZONABLE: UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES**

## 9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN).

| | |
|---|---|
| **VALOR DE MERCADO DEL TERRENO:** | **$1,195,000.00** |
| **VALOR COSTO DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES:** | **$349,926.59** |
| **VALOR TOTAL (TERRENO + CONSTRUCCIONES):** | **$1,544,926.59** |
| **VALOR RAZONABLE ESTIMADO:** | **$1,545,000.00** |

| | |
|---|---|
| **CONCLUSIÓN DEL VALOR:** | DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES INDUSTRIALES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL TERRENO CUENTA CON OBRAS ESPECIALES COMO LA PLANTA DE TRATAMIENTO Y TECHO PARA LOS PARQUEOS. EL MERCADO DE LA ZONA SE MANTIENE ESTABLE. |




Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza

REPRESENTANTE LEGAL

**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**

**PV 02092011**

**Sociedad Regional de Valoración.**

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

# PLANO DE CONSTRUCCIONES



## CERTIFICACION EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 05202300024516

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30082979-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 12,300.0000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PARCELA NUMERO 349/1 UBICADA EN EL CANTON CUYAGUALO, correspondiente a la ubicación geográfica de COLON, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : 1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de ***25,000,000 Dólares, equivalentes a 218,750,000 Colones ***. para un Plazo de 228 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 31/08/2021, con Grado de PRIMERA HIPOTECA. Notario MOLINA SOLORZANO, FABIO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de la Matrícula 30082979-00000

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

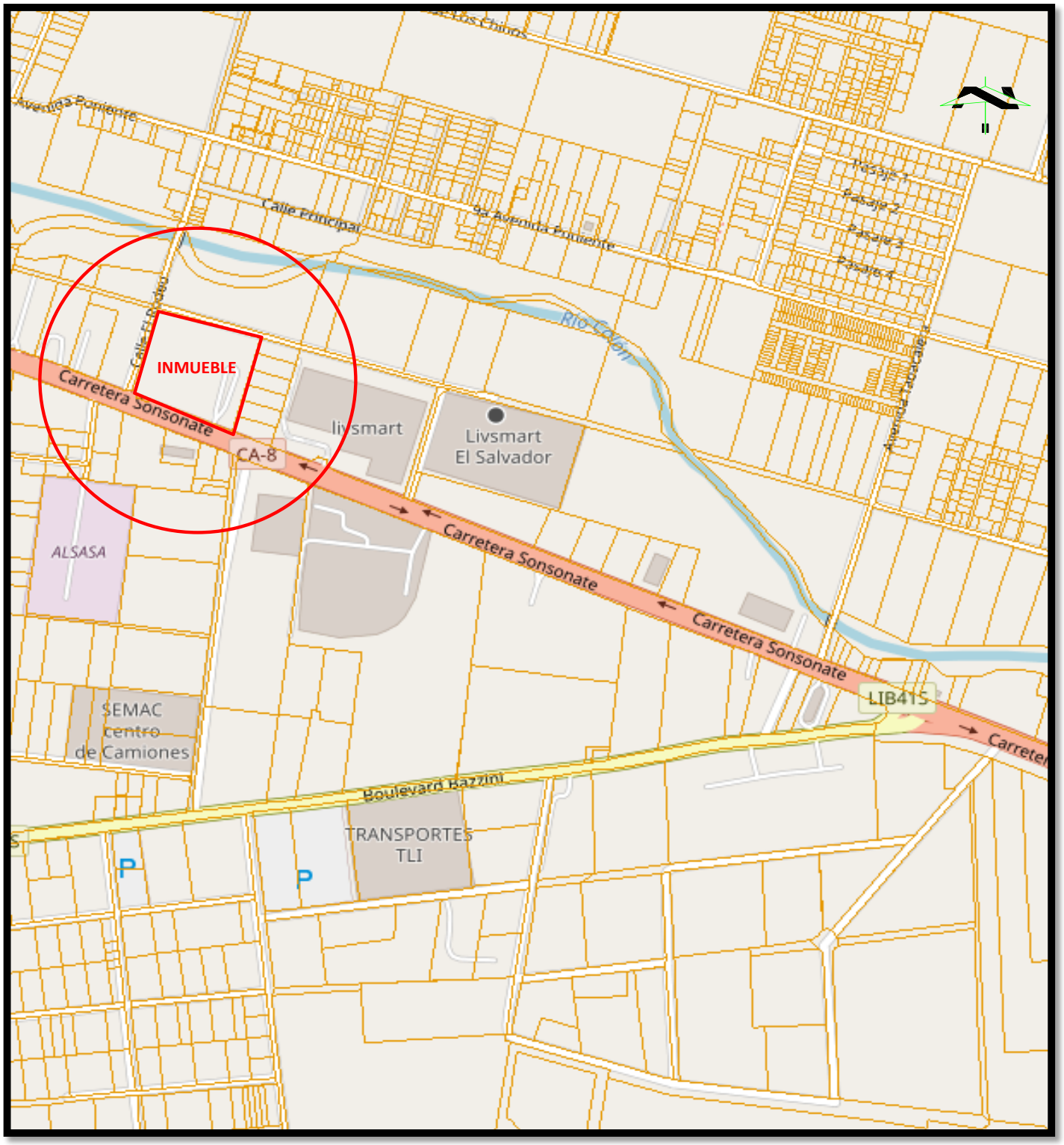
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de DELMER ANTONIO RODRÍGUEZ MEJÍA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 14:59:51, del día veintisiete de Septiembre del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

**Elaborado por :** PABLO ARMANDO RAMOS ARGUETA

Firmado Por: Carlos Alberto Amaya Velado
Cargo: Registrador Auxiliar
2023/09/28 11:06:03-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

## PLANO DE UBICACIÓN



## FOTOGRAFÍAS











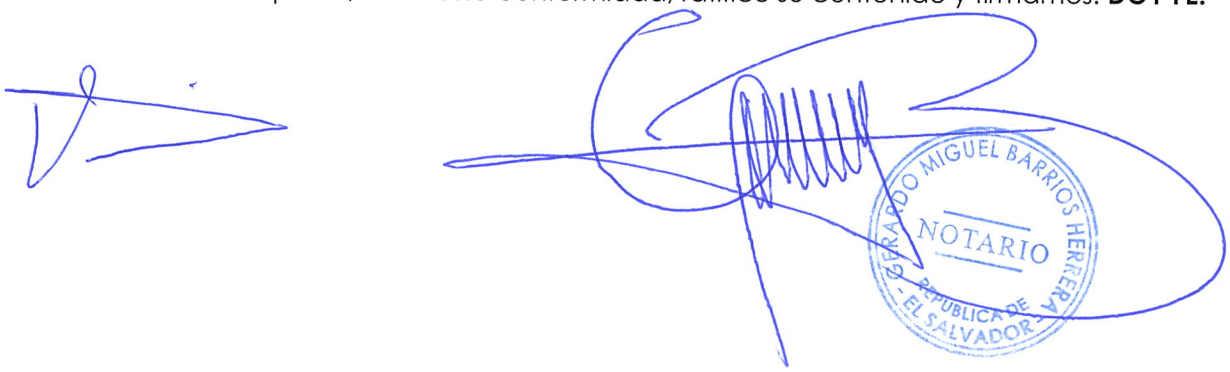



# ANEXO 4

**DECLARACIÓN JURADA – DEBIDA DILIGENCIA FTIHVCEDI UNO**

En el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a las diez horas y treinta minutos del día veintiuno de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, del domicilio de San Salvador, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta cños de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, **Bajo Juramento Declara**: Que ha actuado con debida diligencia y ha cumplido con lo exigido en la Ley de Titularización de Activos, habiendo verificado que se han cumplido los requisitos aplicables para, en su momento, integrar los activos al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO, administrado por mi representada. Asimismo, se ha verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar la construcción del Proyecto Centro de Distribución Livsmart. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE**: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP

VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**



# ANEXO 5

**Dictamen e informe de los auditores independientes**

# HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

## Auditores y Consultores

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

**Opinión**
Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

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

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

**Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**
La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo 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 y del control interno que la administración determinó necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiara de la Compañía.

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

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

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

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

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

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




Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 17 de enero de 2025

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**
**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
**Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023**
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

| | | 31 de diciembre de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Activo** | | | | |
| Activo corriente | **US$** | **6,037,856.19** | **US$** | **5,979,942.63** |
| Efectivo y sus equivalentes | | 300.00 | | 300.00 |
| Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7) | | 619,145.16 | | 1,741,208.59 |
| Inversiones financieras (nota 7) | | 4,471,808.97 | | 2,372,000.00 |
| Cuentas y documentos por cobrar (nota 7) | | 542,474.40 | | 1,633,190.45 |
| Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5) | | 286,481.29 | | 128,556.87 |
| Rendimientos por cobrar | | 19,895.93 | | 10,334.19 |
| Impuestos | | 97,750.44 | | 94,352.53 |
| Activo no corriente | | 13,186.41 | | 12,198.42 |
| Muebles (nota 8) | | 13.186.41 | | 12.198.42 |
| Activos intangibles (nota 9) | | 0.00 | | 0.00 |
| **Total, activo** | **US$** | **6,051,042.60** | **US$** | **5,992,141.05** |
| **Pasivo** | | | | |
| Pasivo corriente | | **2,141,875.49** | | **1,969,245.72** |
| Cuentas por pagar (nota 10) | | 1,167,120.25 | | 886,974.62 |
| Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5) | | 0.00 | | 0.00 |
| Impuestos por pagar (nota 6) | | 974,755.24 | | 1,082,271.10 |
| **Patrimonio** | | | | |
| Capital | | **1,362,000.00** | | **1,254,000.00** |
| Capital social (nota 12) | | 1,362,000.00 | | 1,254,000.00 |
| Reservas de capital | | **272,400.00** | | **250,800.00** |
| Reservas de capital | | 272,400.00 | | 250,800.00 |
| **Resultados** | | **2,274,767.11** | | **2,518,095.33** |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | | 0.00 | | 0.00 |
| Resultados del presente periodo | | 2,274,767.11 | | 2,518,095.33 |
| **Total, pasivo y patrimonio** | **US$** | **6,051,042.60** | **US$** | **5,992,141.05** |
| **Contingencias de compromisos y control propias** | | | | |
| Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16) | US$ | 1,105,313,464.49 | US$ | 1,078,592,893.92 |
| Garantías otorgadas | | 0.00 | | 0.00 |
| Otras contingencias y de compromisos | | 1,105,313,464.49 | | 1,078,592,893.92 |
| **Total** | **US$** | **1,105,313,464.49** | **US$** | **1,078,592,893.92** |
| **Contingencias de compromisos y control acreedoras** | | | | |
| Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16) | US$ | 1,105,313,464.49 | US$ | 1,078,592,893.92 |
| Responsabilidad por garantías otorgadas | | 0.00 | | 0.00 |
| Responsabilidad por otras contingencias y compromisos | | 1,105,313,464.49 | | 1,078,592,893.92 |
| **Total** | **US$** | **1,105,313,464.49** | **US$** | **1,078,592,893.92** |

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 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

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

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

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**
**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
**Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

| | | 2024 | | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos | | | | |
| Ingresos por explotación | | | | |
| Ingresos por titularización de activos | US$ | 5,747,013.56 | US$ | 5,736,742.79 |
| Ingresos diversos | | 0.00 | | 0.00 |
| | | 5,747,013.56 | | 5,736,742.79 |
| Egresos | | | | |
| Costos de explotación | | 2,551,285.92 | | 2,250,066.77 |
| Gastos de operación por titularización de activos | | 460,766.37 | | 158,443.37 |
| Gastos generales de admón. y personal de operac. de Titularizadora | | 2,087,441.81 | | 2,088,961.81 |
| Gastos por depreciación, amortización y deterioro | | 3,077.74 | | 2,661.59 |
| Resultado de operación | | 3,195,727.64 | | 3,486,676.02 |
| Ingresos financieros | | 75,421.91 | | 112,386.87 |
| Ingresos por inversiones financieras | | 62,165.28 | | 98,941.52 |
| Ingresos por cuentas y documentos por cobrar | | 13,256.59 | | 13,445.35 |
| Otros ingresos financieros | | 0.04 | | 0.00 |
| **Utilidad de operación antes de impuestos** | | 3,271,149.55 | | 3,599,062.89 |
| Impuesto sobre la renta | | | | |
| Impuesto sobre la renta (nota 6) | | 974,755.24 | | 1,082,271.10 |
| **Utilidad ordinaria después de impuesto** | | **2,296,394.31** | | **2,516,791.79** |
| Gastos financieros | | | | |
| Gastos por obligaciones con instituciones financieras | | 27.20 | | 90.56 |
| Gastos por cuentas y documentos por pagar | | 0.00 | | 0.00 |
| Otros gastos financieros | | 27.20 | | 90.56 |
| Perdida en venta de activos | | 0.00 | | 0.00 |
| **Utilidad ordinaria después de impuestos** | | 0.00 | | 0.00 |
| | | 2,296,367.11 | | 2,516,701.23 |
| Ingresos extraordinarios | | 0.00 | | 1,394.10 |
| Gastos extraordinarios | | 0.00 | | 0.00 |
| **Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)** | **US$** | **2,296,367.11** | **US$** | **2,518,095.33** |
| Utilidades retenidas al principio del año | US$ | 2,768,895.33 | US$ | 2,395,601.39 |
| Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal | | 2,547,167.11 | | 2,768,895.33 |
| Utilidades de ejercicio y antes de impuesto | | 3,271,149.55 | | 3,599,062.89 |
| Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias | | 2,296,367.11 | | 2,516,701.23 |
| Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias | | 2,296,367.11 | | 2,518,095.33 |
| No. de acciones comunes en circulación | | 6,810.00 | | 6,270.00 |
| Valor nominal | | 200.00 | | 200.00 |
| Utilidades del ejercicio por acción | | 337.20 | | 401.61 |

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

| | Capital | Reservas | Resultados Acumulados | Resultados del presente ejercicio | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020** | US$ 1,200,000.00 | US$ 240,000.00 | US$ 275.52 | US$ 1,278,806.99 | US$ 2,719,082.51 |
| Capitalización | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Dividendos declarados | 0.00 | 0.00 | (275.52) | (1,278,806.99) | (1,279,082.51) |
| Aumento de reserva legal | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Resultado del ejercicio | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,848,079.49 | 1,848,079.49 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | US$ 1,200,000.00 | 240,000.00 | 0.00 | 1,848,079.49 | 3,288,079.49 |
| Traslado de resultados acumulados Capitalización | 0.00 | 0.00 | 1,848,079.49 | (1,848,079.49) | 0.00 |
| Capitalización | 54,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 54,000.00 |
| Dividendos declarados | 0.00 | 0.00 | (1,848,079.49) | 0.00 | (1,848,079.49) |
| Aumento Reserva Legal | 0.00 | 10,800.00 | 0.00 | 0.00 | 10,800.00 |
| Resultados del Ejercicio | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,134,001.39 | 2,134,001.39 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | 1,254,000.00 | 250,800.00 | 0.00 | 2.134,001.39 | 3,638,801.39 |
| Traslado de resultados acumulados | 0.00 | 0.00 | 2,134,001.39 | (2,134,001.39) | 0.00 |
| Aumento de Capital Social | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Dividendos declarados | 0.00 | 0.00 | (2,134,001.39) | 0.00 | (2,134,001.39) |
| Aumento Reserva Legal | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Resultados del Ejercicio | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,518,095.33 | 2,518,095.33 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | 1,254,000.00 | 250,800.00 | 0.00 | 2.518,095.33 | 4,022,895.33 |
| Traslado de resultados acumulados | 0.00 | 0.00 | 2,518,095.33 | (2,518,095.33) | 0.00 |
| Aumento de Capital Social | 108,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 108,000.00 |
| Dividendos declarados | 0.00 | 0.00 | (2,518,095.33) | 0.00 | (2,518,095.33) |
| Aumento Reserva Legal | 0.00 | 21,600.00 | 0.00 | 0.00 | 21,600.00 |
| Resultados del Ejercicio | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,274,767.11 | 2,274,767.11 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2024** | 1,362,000.00 | 272,400.00 | 0.00 | 2.274,767.11 | 3,909,167.11 |

En fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de US$1,352,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 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

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**
**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023**
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

| | | 2024 | | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Flujo de efectivo por actividades de operación | | | | |
| Entrada de operaciones de inversión propia | US$ | 8,363,177.66 | US$ | 8,577,866.68 |
| Entrada por servicios | | 5,716,743.72 | | 5,534,596.95 |
| Entrada por intereses y dividendos | | 3,694.89 | | 102,710.97 |
| Otras entradas relativas a operación | | 1,250,150.42 | | 124,829.57 |
| Menos: | | | | |
| Pagos por compra de inversión propia | | 10,415,155.54 | | 10,621,090.97 |
| Pagos por costos de servicios | | 113,643.75 | | 158,443.37 |
| Pago de remuneraciones y beneficios sociales | | 1,917,681.29 | | 1,563,062.72 |
| Pago de proveedores | | 2,834.33 | | 1,238.75 |
| Pago de impuestos y contribuciones | | 1,207,970.56 | | 996,092.27 |
| Otros pagos relativos a operación | | 388,383.59 | | 1,473,827.60 |
| *Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación* | | *1,288,097.63* | | *(473,751.51)* |
| Flujo de efectivo por actividades de inversión | | | | |
| Entradas por venta de inversiones financieras | | 0.00 | | 0.00 |
| Entradas por dividendos recibidos | | 4,000.00 | | 2,500.00 |
| Entrada por venta de inmuebles y equipos | | 0.00 | | 2,624.53 |
| Otros ingresos relativos a inversión | | 0.00 | | 0.00 |
| Menos: | | | | |
| Pagos por compra de inmuebles y equipos | | 4,065.73 | | 5,986.65 |
| Otros ingresos relativos a inversión | | 0.00 | | 0.00 |
| *Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión* | | *(65.73)* | | *(862.12)* |
| Flujo de efectivo por actividades de financiamiento | | | | |
| Entrada de aportes de accionistas | | 70,000.00 | | 0.00 |
| Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo | | 0.00 | | 0.00 |
| Entrada por operaciones de reporto | | 0.00 | | 0.00 |
| Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento | | 0.00 | | 0.00 |
| Menos: | | | | |
| Amortización de préstamos obtenidos | | 0.00 | | 0.00 |
| Pago de dividendos y otras distribuciones | | 2,480,095.33 | | 2,134,001.39 |
| Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento | | 0.00 | | 0.00 |
| *(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento* | | *(2,410,095.33)* | | *(2,134,001.39)* |
| *Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo* | | *(1,122,063.43)* | | *(2,608,615.02)* |
| Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio | | 1,741,508.59 | | 4,350,123.61 |
| ***Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio*** | **US$** | **619,445.16** | **US$** | **1,741,508.59** |

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**
**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**
(Compañía salvadoreña – nota - 1)
**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023**
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

| | | 2024 | | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación** | | | | |
| Resultados del ejercicio utilidad | US$ | 2,296,367.11 | US$ | 2,518,095.33 |
| Más: | | | | |
| Ajuste al resultado del ejercicio: | | | | |
| Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del | | 0.00 | | 0.00 |
| Depreciaciones y amortizaciones del período | | 3,077.74 | | 2,661.59 |
| Provisiones diversas del periodo | | 0.00 | | 0.00 |
| Otros | | 974,755.24 | | 1,082,271.10 |
| Menos: | | | | |
| **Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo** | | | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | | 923,229.89 | | (1,151,997.90) |
| Cuentas y documentos por pagar | | 276,145.63 | | 131,735.80 |
| Gastos pagados por anticipado | | 0.00 | | 0.00 |
| Otros activos | | (2,103,206.88) | | (2,149,081.57) |
| Impuesto y contribuciones por pagar | | (1,082,271.10) | | (907,435.86) |
| Proveedores | | 0.00 | | 0.00 |
| **(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación** | **US$** | **1,288,097.63** | **US$** | **(473,751.51)** |

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

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

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**
**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**
(Compañía salvadoreña– nota - 1)
**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023**
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US$1,362,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

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

## NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
   Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

c. Corrección monetaria
   Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

d. Bases de conversión
   Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.

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

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

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

   La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.

g. Otros Activos Corrientes
   Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
   De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

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

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

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

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

m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

## NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existieron cambios en la compañía.

## NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

<u>Riesgos</u>
Riesgo Reputacional:
Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del

originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

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

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

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

## NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la sociedad presenta un saldo por US$286,481.29 y US$ 128,556.87 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

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

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US$62,165.28 y al 31 de diciembre de 2023 presenta un monto de US$98,941.52, que corresponde a otras inversiones títulos valores, reportos y dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

### Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

| Conceptos | Transacciones al 31 de diciembre de 2024 | Transacciones al 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|
| Inversiones efectuadas | 4,000,000.00 | 4,100,000.00 |
| Ingresos obtenidos por rendimientos | 20,075.48 | 85,340.45 |

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2024 es de US$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 0.00

**Obligaciones con entidades del exterior**

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

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de US$0.00 y al 31 de diciembre de 2023 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US$0.00.

## NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

| | | Calculo Impuesto | Diferencia Temporaria | Impuesto a Pagar |
|---|---|---|---|---|
| Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2024 | 3,271,122.35 | 981,336.71 | 0.00 | 981,336.71 |
| Menos | | | | |
| Reserva Legal | 21,600.00 | (6,480.00) | 0.00 | (6,480.00) |
| Ingresos inversiones en El Exterior en cuenta local | 18,384.11 | (5,515.23) | 0.00 | (5,515.23) |
| Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores | 4,000.00 | (1,200.00) | 0.00 | (1,200.00) |
| Más | | | | |
| Gastos No Deducibles | | | | |
| IVA proporcionalidad | 1,175.70 | 352.71 | 0.00 | 352.71 |
| Reserva legal no deducible de ingresos no gravados | 83.04 | 24.91 | 0.00 | 24.91 |
| Gastos no deducibles | 20,787.18 | 6,236.15 | 0.00 | 6,236.15 |
| Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta | 3,249,184.16 | | | |
| Impuesto Sobre la Renta tasa del 30% | 974,755.24 | | | |
| **Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido** | | **974,755.25** | **0.00** | **974,755.25** |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del impuesto sobre la renta es de US$ 974,755.24 que corresponde al saldo de impuesto sobre sobre la renta del ejercicio.

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

| | | Calculo Impuesto | Diferencia Temporaria | Impuesto a Pagar |
|---|---|---|---|---|
| Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2023 | 3,600,366.43 | 1,080,109.93 | 0.00 | 1,080,109.93 |
| Menos | | | | |
| Reserva Legal | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores | 2,500.00 | (750.00) | 0.00 | (750.00) |
| Más | | | | |
| Gastos No Deducibles | | | | |
| IVA proporcionalidad | 952.64 | 285.78 | 0.00 | 285.78 |
| Gastos no deducibles | 8,751.28 | 2,625.38 | 0.00 | 2,625.38 |
| Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta | 3,607,570.35 | | | |
| Impuesto Sobre la Renta tasa del 30% | 1,082,271.10 | | | |
| **Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido** | | **1,082,271.10** | **0.00** | **1,082,271.10** |

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

## NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen otros activos corrientes de acuerdo con el siguiente detalle:

### A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

| | | Al 31 de diciembre de 2024 | | Al 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Bancos e intermediarios locales | | | | |
| Depósitos en cuentas corrientes | US$ | 601,445.69 | US$ | 1,609,267.53 |
| Depósitos en cuentas ahorro | | 12,461.38 | | 126,712.87 |
| Depósitos a Plazo | | 0.00 | | 0.00 |
| Bancos y financieras del exterior | | | | |
| Depósitos en cuentas corrientes | | 5,238.09 | | 5,228.19 |
| **Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios** | **US$** | **619,145.16** | **US$** | **1,741,208.59** |

### B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

| | | Al 31 de diciembre de 2024 | | Al 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Fondos de titularización | US$ | 395,641.12 | US$ | 1,537,857.13 |
| Otras cuentas por cobrar | | 146,833.28 | | 95,333.32 |
| **Total Cuentas y Documentos por Cobrar** | **US$** | **542,474.40** | **US$** | **1,633,190.45** |

La cuenta Fondos de titularización al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de **US$395,641.12;** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$177,415.68; y el valor de US$218,225.44 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración, y al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de **US$1,537,857.13** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US$202,145.84, cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06 en proceso de integración por la cantidad de US$1,000,000.00, el cual será pagado a Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora de los excedentes del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal San Salvador Cero Cinco – FTHVAMS05, a partir de enero de 2024 en cuotas en cuotas de: Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América cada una, hasta completar un acumulado de Un Millón Cincuenta y Seis Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América, monto que incluye comisión de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, valor de US$335,711.29 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración. Y la cuenta de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 de **US$146,833.28** correspondiente US$67,833,28 correspondiente a PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US$79,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar, y al 31 de diciembre de 2023 de **US$95,333.32** se refleja pago por US$86,333.32 correspondiente PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US$9,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar.

## C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2024 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US$4,471,808.97 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US$ 2,372,000.00, las cuales se detallan a continuación:

a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$4,449,808.97**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2024 de **US$4,471,808.97.**

b) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US$2,350,000.00**.Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2023 de **US$2,372,000.00.**

## NOTA 8 MUEBLES

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

| | Valor Original | Depreciación Acumulada | Valor Pendiente Depreciar |
|---|---|---|---|
| **Mobiliario y Equipo de Oficina** | | | |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2015** | **1,321.24** | **(1,294.79)** | **26.45** |
| Aumento | 0.00 | (26.45) | (26.45) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **1,321.24** | **(1,321.24)** | **0.00** |
| Aumento | 940.16 | (125.36) | 814.80 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **2,261.40** | **(1,446.60)** | **814.80** |
| Aumento | 0.00 | (188.03) | (188.03) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2018** | **2,261.40** | **(1,634.63)** | **626.77** |
| Aumento | 0.00 | (188.04) | (188.04) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019** | **2,261.40** | **(1,822.67)** | **438.73** |
| Aumento | 0.00 | (188.04) | **(188.04)** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020** | **2,261.40** | **(2,010.71)** | **250.69** |
| Aumento | 1,187.66 | (404.19) | 783.47 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | **3,449.06** | **(2,414..90)** | **1,034.16** |
| Aumento | 0.00 | (425.52) | (425.52) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **3,449.06** | **(2,840.42)** | **608.64** |
| Aumento | **2,439.75** | (169.40) | **2,270.35** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **5,888.81** | **(3,009.82)** | **2,878.99** |
| Aumento | **2,031.25** | (884.81) | **1,146.44** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2024** | **7,920.06** | **(3,894.63)** | **4,025.43** |
| | | | |
| **Equipo de Cómputo** | | | |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2015** | **15,175.71** | **(7,952.05)** | **7,223.66** |
| Aumento | 6,119.91 | (2,943.41) | 3,176.50 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **21,295.62** | **(10,895.46)** | **10,400.16** |
| Aumento | 1,181.42 | (3,570.31) | **(2,388.89)** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **22,477.04** | **(14,465.77)** | **8,011.27** |

| | Valor Original | Depreciación Acumulada | Valor Pendiente Depreciar |
|---|---|---|---|
| Aumento | 2,649.63 | (2,407.38) | 242.25 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2018** | **25,126.67** | **(16,873.15)** | **8,253.52** |
| Aumento | 1,492.99 | (3,524.54) | (2,031.55) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019** | **26,619.66** | **(20,397.69)** | **6,221.97** |
| Aumento | 2,548.75 | (2,746.08) | (197.33) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020** | **29,168.41** | **(23,143.77)** | **6,024.64** |
| Aumento | 1,906.05 | (2,435.08) | (529.03) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | **31,074.46** | **(25,578.85)** | **5,495.61** |
| Aumento | 3,358.00 | (2,328.74) | 1,029.26 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **34,432.46** | **(27,907.59)** | **6,524.87** |
| Aumento | **1,107.15** | (2,312.59) | **(1,205.44)** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **35,539.61** | **(30,220.18)** | **5,319.43** |
| Aumento | **2,034.48** | (2,192.93) | **(158.45)** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2024** | **37,574.09** | **(32,413.11)** | **5,160.98** |
| | | | |
| **Vehículos** | | | |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2015** | **103,648.25** | **(50,096.99)** | **53,551.26** |
| Aumento | 1,619.00 | (20,931.69) | (19,312.69) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **105,267.25** | **(71,028.68)** | **34,238.57** |
| Aumento | 0.00 | (21,134.40) | (21,134.40) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **105,267.25** | **(92,163.08)** | **13,104.17** |
| Aumento | 0.00 | (12,497.05) | (12,497.05) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2018** | **105,267.25** | **(104,660.13)** | **607.12** |
| Disminución | (1,619.00) | 1,011.88 | (607.12) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019** | **103,648.25** | **(103,648.25)** | **0.00** |
| Aumento | 2,624.53 | (164.73) | 2,459.80 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020** | **106,272.78** | **(103,812.98)** | **2,459.80** |
| Aumento | 0.00 | (524.88) | (524.88) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | **106,272.78** | **(104,337.86)** | **1,934.92** |
| Aumento | 0.00 | (524.88) | (524.88) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **106,272.78** | **(104,862.74)** | **1,410.04** |
| Aumento | **(2,624.53)** | 1,214.49 | (1,410.04) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **103,648.25** | **(103,648.25)** | **0.00** |
| Aumento | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2024** | **103,648.25** | **(103,648.25)** | **0.00** |
| | | | |
| **Otros Bienes de uso diversos** | | | |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019** | **1,000.00** | **0.00** | **1,000.00** |
| Aumento | 500.00 | 0.00 | 500.00 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021** | **1,500.00** | **0.00** | **1,500.00** |
| Aumento | 2,500.00 | 0.00 | 2,500.00 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **4,000.00** | **0.00** | **4,000.00** |
| Aumento | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **4,000.00** | **0.00** | **4,000.00** |
| Aumento | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2024** | **4,000.00** | **0.00** | **4,000.00** |
| | | | |
| **Totales** | | | |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2015** | **120,145.20** | **(59,343.83)** | **60,801.37** |
| Aumentos | 7,738.91 | (23,901.55) | (16,162.64) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2016** | **127,884.11** | **(83,245.38)** | **44,638.73** |
| Aumentos | 2,121.58 | (24,830.07) | (22,708.49) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2017** | **130,005.69** | **(108,075.45)** | **21,930.24** |
| Aumentos | 2,649.63 | (15,092.46) | (12,442.83) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2018** | **132,655.32** | **(123,167.91)** | **9,487.41** |
| Aumento | (126.01) | (2,700.70) | (2,826.71) |

| | | Valor Original | | Depreciación Acumulada | | Valor Pendiente Depreciar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019** | | **133,529.31** | | **(125,868.61)** | | **7,660.70** |
| Aumento | | 5,673.28 | | (3,098.85) | | 2,574.43 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2020** | | **139,202.59** | | **(128,967.46)** | | **10,235.13** |
| Aumento | | 3,093.71 | | (3,364.15) | | (270.44) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | **US$** | **142,296.30** | **US$** | **(132,331.61)** | **US$** | **9,964.69** |
| Aumento | | 5,858.00 | | (3,279.14) | | 2,578.06 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **US$** | **148,154.30** | **US$** | **(135,610.75)** | **US$** | **12,543.55** |
| **Aumento** | | **922.37** | | **(1,267.50)** | | **(345.13)** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **US$** | **149,076.67** | **US$** | **(136,878.25)** | **US$** | **12,198.42** |
| **Aumento** | | **4,065.73** | | **(3,077.74)** | | **987.99** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2024** | **US$** | **153,142.40** | **US$** | **(139,955.99)** | **US$** | **13,186.41** |

## NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

## NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

| | | Al 31 de diciembre de 2024 | | Al 31 de diciembre de 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Retenciones por pagar | US$ | 12,386.58 | US$ | 10,113.01 |
| Impuestos retenidos | | 27,976.36 | | 18,073.43 |
| Cuentas por pagar por servicios | | 348,283.46 | | 2,834.33 |
| Provisiones por pagar | | 778,473.85 | | 855,953.85 |
| **Total Cuentas por Pagar** | **US$** | **1,167,120.25** | **US$** | **886,974.62** |

## NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

## NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social asciende a US$1,362,000.00. En fecha de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$108,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

| SOCIO | Participación Social | Porcentaje Participación |
|---|---|---|
| Hencorp, V Holding S. de R.L. | 6,809 | 99.99% |
| Eduardo Arturo Alfaro Barillas | 1 | 0.01% |
| TOTAL | 6,810 | 100.00% |

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,809 de participación social que ascienden a US$ 1,361,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.
Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social asciende a US$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

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

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

## NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen pasivos contingentes.

## NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

## NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2024 y 2023, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

## NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US$ 1,105,313,464.49 y US$ 1,078,592,893.92 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha

22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo registrado es de US$ 0.00.

**e. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno</u>**

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno**

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.
En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,900,000.00 | 4.75% | 60 meses | 18/02/2013 | 18/02/2018 |
| 2 | 38,344,000.00 | 5.15% | 144 meses | 18/02/2013 | 18/02/2025 |
| 3 | 16,044,000.00 | 5.93% | 180 meses | 18/03/2024 | 18/02/2028 |
| 4 | 4,853,000.00 | 6.99% | 180 meses | 19/10/2015 | 19/10/2030 |
| 5 | 4,853,000.00 | 6.99% | 180 meses | 19/10/2015 | 19/10/2030 |
| 6 | 4,853,000.00 | 6.99% | 180 meses | 19/10/2015 | 19/10/2030 |
| 7 | 4,853,000.00 | 6.99% | 180 meses | 19/10/2015 | 19/10/2030 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 25,991,734.37; al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de U$ 34,490,325.20.

**i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01**

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01**

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01**

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

el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Los valores de titularización colocados vencieron en su totalidad con fecha 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 0.00; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 1,613,620.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: LAGEO.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5.80% | 180 meses | 11/12/2014 | 11/12/2029 |

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 168,738,015.59; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 189,309,416.93.

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

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.**

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

de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 25,000,000.00 | 7.25% | 180 meses | 10/12/2015 | 10/12/2030 |
| 2 | 26,678,000.00 | 7.25% | 177 meses | 22/03/2016 | 22/12/2030 |
| 3 | 1,601,000.00 | 7.25% | 177 meses | 22/03/2016 | 22/12/2030 |
| 4 | 281,000.00 | 7.25% | 177 meses | 22/03/2016 | 22/12/2030 |
| 5 | 6,074,000.00 | 7.25% | 60 meses | 02/08/2016 | 02/08/2021 |
| 6 | 584,000.00 | 7.25% | 60 meses | 12/08/2016 | 12/08/2021 |

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 325,500.00 | 7.25% | 60 meses | 06/10/2016 | 06/10/2021 |
| 8 | 849,000.00 | 7.25% | 97 meses | 06/10/2016 | 06/10/2024 |
| 9 | 500,000.00 | 7.25% | 97 meses | 17/10/2016 | 17/10/2024 |
| 10 | 2,800,000.00 | 7.25% | 60 meses | 14/03/2017 | 14/03/2020 |
| 11 | 5,000,000.00 | 7.25% | 174 meses | 11/04/2017 | 11/12/2030 |
| 12 | 5,000,000.00 | 7.25% | 174 meses | 26/04/2017 | 26/12/2030 |
| 13 | 5,000,000.00 | 7.25% | 173 meses | 04/05/2017 | 04/12/2030 |
| 14 | 5,000,000.00 | 7.25% | 173 meses | 09/05/2017 | 09/12/2030 |
| 15 | 5,000,000.00 | 7.25% | 173 meses | 12/05/2017 | 12/12/2030 |
| 16 | 5,000,000.00 | 7.25% | 173 meses | 16/05/2017 | 16/12/2030 |
| 17 | 500,000.00 | 7.25% | 173 meses | 29/05/2017 | 29/12/2030 |
| 18 | 5,000,000.00 | 7.25% | 172 meses | 06/06/2017 | 06/12/2030 |
| 19 | 5,000,000.00 | 7.25% | 172 meses | 28/06/2017 | 28/12/2030 |
| 20 | 5,000,000.00 | 7.25% | 171 meses | 03/07/2017 | 03/12/2030 |
| 21 | 5,000,000.00 | 7.25% | 171 meses | 06/07/2017 | 06/12/2030 |
| 22 | 5,000,000.00 | 7.25% | 171 meses | 11/07/2017 | 11/12/2030 |
| 23 | 5,000,000.00 | 7.25% | 171 meses | 14/07/2017 | 14/12/2030 |
| 24 | 5,000,000.00 | 7.25% | 171 meses | 18/07/2017 | 18/12/2030 |
| 25 | 5,000,000.00 | 7.25% | 171 meses | 16/08/2017 | 16/12/2030 |
| 26 | 2,500,000.00 | 7.25% | 160 meses | 18/08/2017 | 18/12/2030 |
| 27 | 1,110,000.00 | 6.75% | 17 meses | 26/10/2017 | 26/03/2019 |
| 28 | 2,500,000.00 | 7.25% | 158 meses | 27/10/2017 | 27/12/2030 |
| 29 | 2,597,000.00 | 7.25% | 157 meses | 10/11/2017 | 10/12/2030 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 88,496,155.40; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 97,411,320.00.

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

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

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

2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 21,845,000.00 | 6.55% | 120 meses | 11/12/2017 | 11/12/2027 |
| 2 | 1,700,000.00 | 6.55% | 117 meses | 06/03/2018 | 06/12/2027 |
| 3 | 400,000.00 | 6.55% | 116 meses | 30/04/2018 | 30/12/2027 |
| 4 | 274,500.00 | 6.10% | 116 meses | 30/04/2018 | 30/12/2027 |
| 5 | 1,480,500.00 | 6.55% | 120 meses | 11/12/2017 | 11/12/2027 |

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US$ 14,717,814.00 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 16,937,665.00.

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

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 69,700,000.00 | 6.82% | 180 meses | 19/12/2017 | 20/12/2032 |
| 2 | 15,195,000.00 | 7.75% mes 1 al 9 y 8.32% mes 10 al 125 | 125 meses | 11/10/2023 | 11/03/2034 |
| 3 | 5,000,000.00 | 7.75% mes 1 al 8 y 8.32% mes 9 al 124 | 124 meses | 17/11/2023 | 17/03/2034 |
| 4 | 10,000,000.00 | 7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123 | 123 meses | 19/12/2023 | 19/03/2034 |
| 5 | 195,000.00 | 7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123 | 123 meses | 19/12/2023 | 19/03/2034 |

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 69,606,336.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,100,000.00 | 6.50% | 96 meses | 18/10/2018 | 18/10/2023 |
| 2 | 3,585,000.00 | 7.60% | 96 meses | 18/10/2018 | 18/10/2026 |
| 3 | 2,505,000.00 | 7.60% | 96 meses | 29/10/2018 | 29/10/2026 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 2,272,842.79 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US$ 3,253,309.03.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

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

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

6. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 25,755,000.00 | 7.87% | 216 meses | 31/07/2019 | 31/07/2037 |
| 2 | 3,050,000.00 | 7.00% | 84 meses | 31/07/2019 | 31/07/2026 |
| 3 | 1,000,000.00 | 7.00% | 84 meses | 13/08/2019 | 13/08/2026 |
| 4 | 495,000.00 | 7.00% | 84 meses | 20/08/2019 | 20/08/2026 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 27,699,346.66; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 28,851,836.43.

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

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

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

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4,675,000.00 | 6.50% | 60 meses | 12/11/2019 | 12/11/2024 |
| 2 | 2,600,000.00 | 7.25% | 96 meses | 12/12/2019 | 12/11/2027 |
| 3 | 825,000.00 | 6.50% | 60 meses | 20/11/2019 | 20/11/2024 |
| 4 | 1,500,000.00 | 7.25% | 96 meses | 28/11/2019 | 28/11/2027 |
| 5 | 200,000.00 | 7.25% | 96 meses | 29/11/2019 | 29/11/2027 |
| 6 | 6,400,000.00 | 7.00% | 60 meses | 18/12/2019 | 18/07/2026 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 7,722,444.94; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 9,690,493.63.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,500,000.00 | 6.85% | 84 meses | 20/12/2019 | 20/12/2026 |
| 2 | 814,000.00 | 6.75% | 60 meses | 20/12/2019 | 20/12/2024 |
| 3 | 700,000.00 | 6.85% | 84 meses | 23/12/2019 | 23/12/2026 |
| 4 | 400,000.00 | 7.25% | 84 meses | 26/12/2019 | 26/12/2026 |
| 5 | 300,000.00 | 7.25% | 83 meses | 20/01/2020 | 20/12/2026 |
| 6 | 135,000.00 | 7.25% | 82 meses | 05/02/2020 | 05/12/2026 |
| 7 | 500,000.00 | 7.25% | 82 meses | 10/02/2020 | 10/12/2026 |
| 8 | 921,000.00 | 7.25% | 82 meses | 13/02/2020 | 13/12/2026 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 3,384,966.52; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 4,371,329.66.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2023 es de US$ 2,250,000.00.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**z. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03</u>**

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

Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$ 25,000,000.00).

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

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

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

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24,000,000.00 | 8.50% | 119 meses | 08/01/2021 | 08/12/2030 |
| 2 | 10,000,000.00 | 8.50% | 237 meses | 29/03/2021 | 11/12/2030 |
| 3 | 2,000,000.00 | 11.00% | 180 meses | 18/10/2022 | 18/10/2037 |
| 4 | 2,000,000.00 | 11.00% | 180 meses | 19/10/2022 | 19/10/2037 |
| 5 | 2,000,000.00 | 11.00% | 180 meses | 20/10/2022 | 20/10/2037 |
| 6 | 2,000,000.00 | 11.00% | 180 meses | 21/10/2022 | 21/10/2037 |
| 7 | 340,000.00 | 11.00% | 180 meses | 24/10/2022 | 24/10/2037 |
| 8 | 1,300,000.00 | 11.00% | 144 meses | 24/10/2022 | 24/10/2037 |
| 9 | 1,600,000.00 | 11.00% | 144 meses | 25/10/2022 | 25/10/2034 |

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 400,000.00 | 8.50% | 180 meses | 25/10/2022 | 25/10/2037 |
| 11 | 2,000,000.00 | 8.50% | 180 meses | 26/10/2022 | 26/10/2037 |
| 12 | 2,000,000.00 | 8.50% | 180 meses | 27/10/2022 | 27/10/2037 |
| 13 | 2,000,000.00 | 8.50% | 180 meses | 28/10/2022 | 28/10/2037 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 48,845,259.91 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 51,640,000.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 43,572,000.00 | 8.70% | 40 meses | 30/08/2021 | 31/08/2041 |
| 2 | 62,246,000.00 | 8.70% | 40 meses | 30/08/2021 | 31/08/2041 |
| 3 | 3,000,000.00 | 7.25% | 79 meses | 30/08/2021 | 31/03/2028 |
| 4 | 600,000.00 | 7.25% | 79 meses | 31/08/2021 | 31/03/2028 |
| 5 | 15,075,000.00 | 7.70% | 84 meses | 15/10/2021 | 18/10/2028 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 116,521,163.10. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 119,256,299.99.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 71,690,000.00 | 7.59% | 95 meses | 15/11/2021 | 16/02/2038 |
| 2 | 2,250,000.00 | 7.59% | 95 meses | 19/11/2021 | 19/02/2038 |
| 3 | 1,000,000.00 | 7.59% | 94 meses | 03/12/2021 | 03/02/2038 |
| 4 | 500,000.00 | 7.59% | 94 meses | 07/12/2021 | 07/02/2038 |
| 5 | 1,250,000.00 | 7.59% | 94 meses | 08/12/2021 | 08/02/2038 |
| 6 | 2,000,000.00 | 7.59% | 94 meses | 22/12/2021 | 23/02/2038 |
| 7 | 500,000.00 | 7.59% | 193 meses | 03/01/2022 | 03/02/2038 |
| 8 | 3,490,000.00 | 7.59% | 193 meses | 14/01/2022 | 14/02/2038 |
| 9 | 6,000,000.00 | 8.75% | 192 meses | 27/04/2023 | 27/04/2039 |
| 10 | 200,000.00 | 6.50% | 10 meses | 14/06/2023 | 14/04/2024 |
| 11 | 200,000.00 | 6.50% | 9 meses | 18/07/2023 | 18/04/2024 |
| 12 | 200,000.00 | 6.50% | 8 meses | 10/08/2023 | 22/04/2024 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 78,107,073.29. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 81,688,329.52.

**dd. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04</u>**

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial 04", por un monto de hasta Seiscientos Quince Millones Quinientos Veinticuatro Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$615,524,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

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

CARACTERISTICAS GENERALES

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

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

Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,855,000.00 | 6.99% | 12 meses | 31/03/2022 | 31/03/2023 |
| 2 | 15,000,000.00 | 8.75% | 239 meses | 19/04/2022 | 19/03/2042 |
| 3 | 200,000.00 | 8.75% | 239 meses | 19/04/2022 | 19/04/2042 |
| 4 | 500,000.00 | 8.75% | 239 meses | 20/04/2022 | 20/04/2042 |
| 5 | 15,000,000.00 | 8.75% | 238 meses | 24/05/2022 | 24/03/2042 |
| 6 | 25,000,000.00 | 8.75% | 235 meses | 30/08/2022 | 30/03/2042 |
| 7 | 250,000.00 | 8.75% | 235 meses | 30/08/2022 | 30/03/2042 |
| 8 | 5,000,000.00 | 8.75% | 233 meses | 01/11/2022 | 01/04/2042 |
| 9 | 1,400,000.00 | 8.75% | 228 meses | 24/03/2023 | 24/03/2042 |
| 10 | 3,000,000.00 | 8.50% | 12 meses | 13/10/2023 | 13/10/2024 |

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 5,000,000.00 | 9.80% | 221 meses | 13/10/2023 | 13/03/2042 |
| 12 | 3,600,000.00 | 9.15% | 60 meses | 07/05/2024 | 07/05/2029 |
| 13 | 3,500,000.00 | 9.15% | 60 meses | 16/08/2024 | 16/08/2029 |
| 14 | 2,000,000.00 | 9.15% | 60 meses | 02/10/2024 | 02/10/2029 |
| 15 | 200,000.00 | 9.15% | 60 meses | 04/10/2024 | 04/10/2029 |
| 16 | 125,000.00 | 9.15% | 60 meses | 04/10/2024 | 04/10/2029 |
| 17 | 5,000,000.00 | 9.15% | 60 meses | 11/11/2024 | 11/11/2029 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 127,390,878.77. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 117,948,717.12.

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

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

Tramo 1

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

14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 10,000,000.00.

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

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Ochocientos Ocho Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVDOM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01, cuya abreviación es VTHVDOM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVDOM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVDOM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Dirección de Obras Municipales.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,500,000.00 | 7.55% | 60 meses | 17/08/2022 | 18/08/2027 |
| 2 | 2,200,000.00 | 7.55% | 60 meses | 22/08/2022 | 22/08/2027 |
| 3 | 2,000,000.00 | 7.55% | 60 meses | 22/09/2022 | 22/09/2027 |
| 4 | 1,100,000.00 | 7.55% | 60 meses | 20/10/2022 | 20/10/2027 |
| 5 | 2,400,000.00 | 7.65% | 60 meses | 30/11/2022 | 30/01/2027 |
| 6 | 500,000.00 | 7.65% | 60 meses | 27/01/2023 | 27/01/2028 |
| 7 | 800,000.00 | 7.65% | 60 meses | 14/03/2023 | 14/03/2028 |
| 8 | 3,600,000.00 | 9.15% | 60 meses | 07/05/2024 | 07/05/2029 |
| 9 | 3,500,000.00 | 9.15% | 60 meses | 16/08/2024 | 16/08/2029 |

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 2,000,000.00 | 9.15% | 60 meses | 02/10/2024 | 02/10/2029 |
| 11 | 4,500,000.00 | 9.15% | 60 meses | 11/11/2024 | 11/11/2029 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 21,561,590.45 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 10,185,893.75.

**gg. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.</u>**

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Monto Tramo $4,974,000.00
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
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66.

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

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Trecientos Catorce Millones Ciento Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAES CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01, cuya abreviación es VTHVAES CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAES CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAES CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: AES.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 73,999,000.00 | 8.00% | 180 meses | 25/10/2022 | 25/10/2037 |
| 2 | 3,319,000.00 | 8.00% | 180 meses | 25/10/2022 | 25/10/2037 |
| 3 | 16,000,000.00 | 8.00% | 179 meses | 25/11/2022 | 25/10/2037 |
| 4 | 730,000.00 | 8.00% | 179 meses | 25/11/2022 | 25/10/2037 |
| 5 | 800,000.00 | 8.00% | 176 meses | 06/02/2023 | 06/10/2037 |
| 6 | 300,000.00 | 8.00% | 176 meses | 10/02/2023 | 10/10/2037 |
| 7 | 200,000.00 | 8.75% | 176 meses | 24/02/2023 | 25/10/2037 |
| 8 | 10,050,000.00 | 8.75% | 175 meses | 13/03/2023 | 25/10/2037 |
| 9 | 1,000,000.00 | 8.75% | 175 meses | 23/03/2023 | 25/10/2037 |
| 10 | 10,400,000.00 | 8.75% | 175 meses | 30/03/2023 | 25/10/2037 |
| 11 | 15,000,000.00 | 8.75% | 174 meses | 27/04/2023 | 25/10/2037 |
| 12 | 200,000.00 | 8.75% | 174 meses | 02/05/2023 | 25/10/2037 |
| 13 | 10,000,000.00 | 8.75% | 174 meses | 02/05/2023 | 25/10/2037 |

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 2,250,000.00 | 8.75% | 162 meses | 25/04/2024 | 25/10/2037 |
| 15 | 2,500,000.00 | 8.75% | 158 meses | 30/08/2024 | 25/10/2037 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 146,748,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 141,998,000.00.

**ii. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.**

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVOPT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros 01, cuya abreviación es VTHVOPT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVOPT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVOPT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Optima Servicios Financieros.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,000,000.00 | 8.25% | 48 meses | 08/03/2023 | 08/03/2027 |
| 2 | 1,000,000.00 | 9.00% | 60 meses | 14/09/2023 | 14/09/2028 |
| 3 | 1,200,000.00 | 9.50% | 48 meses | 19/12/2023 | 19/12/2027 |
| 4 | 500,000.00 | 9.00% | 48 meses | 10/04/2024 | 10/04/2028 |
| 5 | 300,000.00 | 8.75% | 24 meses | 24/09/2024 | 24/09/2026 |
| 6 | 700,000.00 | 9.00% | 36 meses | 24/09/2024 | 24/09/2027 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,700,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$3,200,000.00.

**jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.**

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US$1,850,000.00
Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023
Tasa de Interés que pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am
Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.
Plazo del tramo: 5 años
Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.
Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la 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 hubiere valores de titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legitima mediante certificación emitida por Cedeval.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00.

**kk. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.**

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
3. 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)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. 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 anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
8. Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | PAGO DIVIDENDOS | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,100,000.00 | En Función Política de Pagos del FTI | 35 años | 03/04/2023 | 03/04/2058 |
| 2 | 1,650,000.00 | | 35 años | 04/04/2023 | 03/04/2058 |
| 3 | 657,000.00 | | 34 años | 08/01/2024 | 03/04/2058 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,407,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,750,000.00.

## II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01", por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años
9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de cálculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro

Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".
Solícite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00.

**mm. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.</u>**

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Títularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Títularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:
Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHVMONT1
Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable
Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López

Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020 Características de la emisión
Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1
Monto: US$60,000.000.00
Cantidad de valores: 6,000.000
Sobretasa Mínima: N/A
Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación
Tasa de referencia: N/A
Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta
Forma de circulación: Transferencia electrónica contable
Forma de pago de los intereses: Por anotación
Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable
Plazos Autorizados (meses)
máximo: 1188
Garantía Especifica: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00.

**nn. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.</u>**

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. 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)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los

Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la 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 podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | PAGO DIVIDENDOS | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,000,000.00 | En Función Política de Pagos del FTI | 27 años | 22/12/2023 | 22/12/2050 |
| 2 | 27,623,000.00 | | 27 años | 01/02/2024 | 22/12/2050 |
| 3 | 979,000.00 | | 27 años | 15/02/2024 | 22/12/2050 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 32,623,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 5,000,000.00.

**oo. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – AH 01.</u>**

Según sesiones de acta CG-No 255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-258/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, sesión No CG-263/2023 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores AH 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2024 de fecha 12 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US$1,000.00
2. Plazo de la emisión: 5 años
3. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
4. Tipo de serie: Comunes y Preferentes

5. Calificación de Riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TIPO DE SERIE | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,650,000.00 | Común | 1826 días | 08/02/2024 | 08/02/2029 |
| 2 | 91,000.00 | Preferente | 1723 días | 22/05/2024 | 08/02/2029 |
| 3 | 300,000.00 | Preferente | 1723 días | 22/05/2024 | 08/02/2029 |
| 4 | 960,000.00 | Preferente | 1723 días | 22/05/2024 | 08/02/2029 |
| 5 | 300,000.00 | Preferente | 1723 días | 22/05/2024 | 08/02/2029 |
| 6 | 300,000.00 | Preferente | 1723 días | 22/05/2024 | 08/02/2029 |
| 7 | 33,000.00 | Preferente | 1722 días | 23/05/2024 | 08/02/2029 |
| 8 | 250,000.00 | Preferente | 1722 días | 23/05/2024 | 08/02/2029 |
| 9 | 300,000.00 | Preferente | 1676 días | 08/07/2024 | 08/02/2029 |
| 10 | 100,000.00 | Preferente | 1669 días | 15/07/2024 | 08/02/2029 |
| 11 | 50,000.00 | Preferente | 1669 días | 15/07/2024 | 08/02/2029 |
| 12 | 50,000.00 | Preferente | 1669 días | 15/07/2024 | 08/02/2029 |
| 13 | 190,000.00 | Preferente | 1661 días | 23/07/2024 | 08/02/2029 |
| 14 | 500,000.00 | Preferente | 1660 días | 24/07/2024 | 08/02/2029 |
| 15 | 250,000.00 | Preferente | 1655 días | 29/07/2024 | 08/02/2029 |
| 16 | 100,000.00 | Preferente | 1637 días | 16/08/2024 | 08/02/2029 |
| 17 | 125,000.00 | Preferente | 1633 días | 20/08/2024 | 08/02/2029 |
| 18 | 213,000.00 | Preferente | 1626 días | 27/08/2024 | 08/02/2029 |
| 19 | 80,000.00 | Preferente | 1626 días | 27/08/2024 | 08/02/2029 |
| 20 | 100,000.00 | Preferente | 1623 días | 30/08/2024 | 08/02/2029 |
| 21 | 94,000.00 | Preferente | 1623 días | 30/08/2024 | 08/02/2029 |
| 22 | 50,000.00 | Preferente | 1616 días | 06/09/2024 | 08/02/2029 |
| 23 | 106,000.00 | Preferente | 1616 días | 06/09/2024 | 08/02/2029 |
| 24 | 250,000.00 | Preferente | 1610 días | 12/09/2024 | 08/02/2029 |
| 25 | 1,000,000.00 | Preferente | 1602 días | 20/09/2024 | 08/02/2029 |
| 26 | 150,000.00 | Preferente | 1598 días | 24/09/2024 | 08/02/2029 |
| 27 | 75,000.00 | Preferente | 1598 días | 24/09/2024 | 08/02/2029 |
| 28 | 100,000.00 | Preferente | 1589 días | 03/10/2024 | 08/02/2029 |
| 29 | 100,000.00 | Preferente | 1584 días | 08/10/2024 | 08/02/2029 |
| 30 | 50,000.00 | Preferente | 1577 días | 15/10/2024 | 08/02/2029 |
| 31 | 125,000.00 | Preferente | 1569 días | 23/10/2024 | 08/02/2029 |
| 32 | 500,000.00 | Preferente | 1553 días | 08/11/2024 | 08/02/2029 |
| 33 | 110,000.00 | Preferente | 1548 días | 13/11/2024 | 08/02/2029 |
| 34 | 50,000.00 | Preferente | 1549 días | 12/11/2024 | 08/02/2029 |
| 35 | 96,000.00 | Preferente | 1547 días | 14/11/2024 | 08/02/2029 |
| 36 | 500,000.00 | Preferente | 1540 días | 21/11/2024 | 08/02/2029 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 9,216,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**pp. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – PB 01.**

Según sesiones de acta CG-No 221/2023 de fecha 18 de enero de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-226/2023 de fecha 3 de marzo de 2023, en sesión No CG-236/2023 de fecha 23 de junio de 2023 y sesión No CG-240/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PB 01", por un monto de Hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$25,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2023 de fecha 25 de julio de 2023 y en sesión No CD-64/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023 que autorizó la modificación al asiento registral de esta emisión, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
4. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
5. Pago de Capital: Al vencimiento
6. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
7. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
8. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TIPO DE SERIE | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,000,000.00 | Común | 10 años | 01/03/2024 | 01/03/2034 |
| 2 | 779,000.00 | Preferente | 1 año | 09/04/2024 | 09/04/2025 |
| 3 | 155,000.00 | Preferente | 1 año | 08/05/2024 | 08/05/2025 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 2,934,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**qq. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Distri Bodegas 01.**

Según sesiones de acta CG-No 254/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-266/2024 de fecha 25 de enero de 2024, en sesión No CG-268/2024 de fecha 12 de enero de 2024 y sesión No CG-269/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00).

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-17/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: US$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
3. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
4. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
5. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 200,000.00 | 5 años | 07/05/2024 | 07/05/2029 |
| 2 | 3,285,000.00 | 5 años | 17/05/2024 | 07/05/2029 |
| 3 | 1,140,000.00 | 5 años | 23/05/2024 | 07/05/2029 |
| 4 | 325,000.00 | 5 años | 29/05/2024 | 07/05/2029 |
| 5 | 25,000.00 | 5 años | 29/05/2024 | 07/05/2029 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 4,025,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**rr. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – El Encuentro 02.</u>**

Según sesiones de acta CG-No 253/2023 de fecha 20 de octubre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, en sesión No CG-257/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023 y sesión No CG-263/2024 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-03/2024 de fecha 19 de enero de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$4,000,000.00 (Cuatro millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 28 de mayo de 2024
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 4,000
7. Plazo de la emisión: 26 años

8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 5 de julio de 2024
3. Fecha de liquidación: 5 de julio de 2024
4. Precio base: US$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 9,458 días
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**ss. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 06**

Según sesiones de acta CG-No 272/2024 de fecha 18 de marzo de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-274/2024 de fecha 5 de abril de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06", por un monto de Hasta Veinticinco Millones Quinientos Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$25,510,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-23/2024 de fecha 24 de abril de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO SEIS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06, cuya abreviación es VTHVAMS CERO SEIS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO SEIS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO SEIS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

| TRAMO | VALOR US$ COLOCADO | TASA DE INTERES | PLAZO | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 500,000.00 | 9.50% | 60 meses | 02/10/2024 | 02/10/2029 |
| 2 | 500,000.00 | 9.00% | 36 meses | 02/10/2024 | 02/10/2027 |
| 3 | 150,000.00 | 9.00% | 36 meses | 02/10/2024 | 02/10/2027 |
| 4 | 150,000.00 | 9.00% | 36 meses | 02/10/2024 | 02/10/2027 |
| 5 | 500,000.00 | 9.50% | 60 meses | 11/11/2024 | 11/11/2029 |
| 6 | 3,500,000.00 | 9.60% | 60 meses | 19/11/2024 | 19/11/2029 |

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US$ 5,214,841.04 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-49/2024. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de la inscripción en San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

2. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

3. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.

4. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

5. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

6. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

7. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

8. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

9. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

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

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324, la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

## NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

**a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024**

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2024, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2025.

**b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023**

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2023, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2024.

## NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

## NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:

    i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
    ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.

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

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

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 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

**Dictamen e informe de los auditores independientes**

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

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

**Auditores y Consultores**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 17 de enero de 2024

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

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

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

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

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

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

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

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

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

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

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

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

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

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

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

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

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

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

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.

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

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

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

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

g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

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

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

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

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

m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta, se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

## NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

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

## NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

Riesgo de fraude interno o externo:
Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen

el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

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

## NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

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

### Otras Inversiones en Títulos Valores

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

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

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

### Obligaciones con entidades del exterior

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

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

## NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

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

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

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

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

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

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

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

## NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

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

### A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

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

### B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

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

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

### C) Inversiones Financieras

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

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

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

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

## NOTA 8 MUEBLES

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

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

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

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

## NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

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

## NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

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

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

## NOTA 11 PROVISIONES

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

## NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

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

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

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

## NOTA 13 CONTINGENCIAS

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

## NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

**NOTA 15 SANCIONES**

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

**NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo II

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

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

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

Tramo III

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

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

Tramo IV

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

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

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

Tramo V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo III

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

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

Tramo IV

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

Tramo V

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

Tramo VI

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

Tramo VII

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

Tramo VIII

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

Tramo IX

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

Tramo X

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

Tramo XI

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

Tramo XII

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

Tramo XIII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tramo I

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

Tramo II

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

Tramo III

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

Tramo IV

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

Tramo V

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

Tramo VI

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

Tramo VII

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

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

Tramo VIII

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

Tramo IX

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

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

Tramo X

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

Tramo XI

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

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

Tramo XII

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

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

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

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

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

CARACTERISTICAS GENERALES

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

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

TRAMO I

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

TRAMO II

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

TRAMO III

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

TRAMO IV

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

TRAMO V

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

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

TRAMO VI

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

TRAMO VII

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

TRAMO VIII

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

TRAMO IX

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

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

TRAMO X

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

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

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

TRAMO XI

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

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

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

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

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

Tramo 1

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

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

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

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

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

Tramo I
Información del Emisor

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

Información del Valor

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

Contratación

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

Detalles del Cupón

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

Pagos del Cupón

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

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

Información sobre la inscripción ente regulador

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

Tramo II

Información del Emisor

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

Información del Valor

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

Contratación

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

Detalles del Cupón

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

Pagos del Cupón

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

Información sobre la inscripción en Bolsa

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

Información sobre la inscripción ente regulador

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

Tramo III

Información del Emisor

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

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 3
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033826426
6. Monto del Tramo US$: $2,000,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,000,000.00
8. Fecha de Colocación: 22 de Septiembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 22 de Septiembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $96.76
2. Múltiplo de contratación US$ $96.76

Detalles del Cupón

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

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 22 de Septiembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 22 de Octubre de 2022
3. Última fecha de Pago: 22 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 22 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

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

Información sobre la inscripción ente regulador

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

Tramo IV
Información del Emisor

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

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 4
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033827028
6. Monto del Tramo US$: $1,100,000.00
7. Monto de Negociación US$: 1,100,000.00
8. Fecha de Colocación: 20 de Octubre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 20 de Octubre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AA
16. Clasificación 2: Global Venture AA+

17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $97.78
2. Múltiplo de contratación US$ $97.78

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 20 de Octubre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 20 de Noviembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 20 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 20 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

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

Información sobre la inscripción ente regulador

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

Tramo V
Información del Emisor

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

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 5
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033829024
6. Monto del Tramo US$: $2,400,000.00
7. Monto de Negociación US$: 2,400,000.00

8. Fecha de Colocación: 30 de Noviembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 30 de Noviembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.65
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: N/A N/A
16. Clasificación 2: Pacific Credit Rating AAA
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US$: $98.63
2. Múltiplo de contratación US$ $98.63

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 30 de Noviembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 30 de Diciembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 30 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 30 de enero de 2023
5. Periocidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

5. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
6. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
7. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
8. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

5. Asiento registral No: EM-0016-2022
6. Fecha: 09 de junio de 2022
7. Asiento Material: CD-26/2022
8. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo VI
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Títularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Monto a negociar: US$500,000.00 (Quinientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
4. Fecha de colocación: 27 de enero de 2023
5. Fecha de liquidación: 27 de enero de 2023

6. Precio base: 100.00000%
7. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
8. Plazo de la emisión: 60 meses
9. Tasa de interés: 7.65% anual
10. Tipo de Tasa: Fija
11. Base de cálculo: Año Calendario
12. Duración del tramo: 2.38 años
13. Forma de negociación: A través del SEN
14. Redención Anticipada: Los Valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno.
16. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 27 de enero de 2028
18. Forma de pago de intereses: Mensual
19. Forma de pago de capital: Mensual
20. Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo VII
Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Monto a negociar: US$800,000.00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
4. Fecha de colocación: 14 de marzo de 2023
5. Fecha de liquidación: 14 de marzo de 2023
6. Precio base: 100.00000%
7. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
8. Plazo de la emisión: 60 meses
9. Tasa de interés: 7.65% anual
10. Tipo de Tasa: Fija
11. Base de cálculo: Año Calendario
12. Duración del tramo: 2.38 años
13. Forma de negociación: A través del SEN
14. Redención Anticipada: Los Valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, no podrán ser redimidos anticipadamente.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno.
16. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 14 de marzo de 2028
18. Forma de pago de intereses: Mensual
19. Forma de pago de capital: Mensual
20. Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 10,185,893.75 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 10,817,870.66.

**gg. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.</u>**

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I
Información del Emisor

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

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US$: $3,316,000.00
8. Monto de Negociación US$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

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

Información sobre la inscripción en Bolsa

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

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022
3. Asiento Material: CD-28/2022
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 8,290,001.66.

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

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVAES01 por US$73,999,000.00
Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:1
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$42,666,000.00, US$21,333.00 y US$10,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2022
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo II de la Emisión VTHVAES01 por US$3,319,000.00
Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:2
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$3,319,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.56 años

10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo III de la Emisión VTHVAES01 por US$16,000,000.00
Fecha: 22 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:3
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US$16,000,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo IV de la Emisión VTHVAES01 por US$730,000.00
Fecha: 22 de noviembre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:4
2. Forma de Negociación: A través del SEN
3. 3 Bloques por negociar: US$730,000.00
4. Mínimo de contratación: US$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.

15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo V de la Emisión VTHVAES01 por US$800,000.00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 6 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 6 de febrero de 2023
3. Precio Base: 93.79%
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 176 meses
6. Tasa de interés 8.00% anual
7. Tipo de Tasa: fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 8.47 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno.
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 6 de octubre de 2037.
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Al vencimiento
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI de la Emisión VTHVAES01 por US$300,000.00 (Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 10 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 10 de febrero de 2023
3. Precio Base: 93.79%
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
5. Plazo de la emisión: 176 meses
6. Tasa de interés 8.00% anual
7. Tipo de Tasa: fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 8.47 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno.
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 10 de octubre de 2037.
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Al vencimiento

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

Tramo VII de la Emisión VTHVAES01 por US$200,000.00 (Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 24 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 24 de febrero de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 24 febrero de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de marzo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 176 meses.
16. Duración: 8.47 años
17. Precio base: 93.79%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo VIII de la Emisión VTHVAES01 por US$10,050,000.00 (Diez Millones cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 13 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 13 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 13 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$10,050,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.

15. Plazo del tramo: 175 meses.
16. Duración: 8.42 años
17. Precio base: 94.10%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo IX de la Emisión VTHVAES01 por US$1,000,000.00 (Un millón de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 23 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 23 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 24 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$1,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN bajo la modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US$1,000.000.00
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
13. Forma de pago de capital: Al vencimiento
14. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
15. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
16. Plazo del tramo: 175 meses.
17. Duración: 8.44 años
18. Precio base: 93.87%
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
20. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
21. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo X de la Emisión VTHVAES01 por US$10,400,000.00 (Diez Millones cuatrocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 29 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 30 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$10,400,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN bajo la modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US$1,000.000.00

11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
13. Forma de pago de capital: Al vencimiento
14. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
15. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
16. Plazo del tramo: 175 meses.
17. Duración: 8.45 años
18. Precio base: 93.74%
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
20. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
21. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XI de la Emisión VTHVAES01 por US$15,000,000.00 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 26 de abril de 2023
2. Fecha de liquidación: 27 de abril de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 27 de abril de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 174 meses.
16. Duración: 8.26 años
17. Precio base: 99.99%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XII de la Emisión VTHVAES01 por US$200,000.00 (Doscientos mil de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 2 de mayo de 2023

2. Fecha de liquidación: 2 de mayo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 2 de mayo de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija.
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 174 meses.
16. Duración: 8.27 años
17. Precio base: 99.88%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XIII de la Emisión VTHVAES01 por US$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 2 de mayo de 2023
2. Fecha de liquidación: 2 de mayo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 2 de mayo de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija.
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US$10,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36
    A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 5,281 días.
16. Duración: 8.29 años
17. Precio base: 99.67%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 141,998,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 94,048,000.00.

**ii. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.</u>**

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVOPT CERO UNO por US$1,000,000.00
Fecha de negociación: 8 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 8 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 8 de marzo de 2023
Tasa de Interés a pagar: 7.00% anual.
Rendimiento bruto: 8.25% anual.
Tipo de tasa: Fija
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Monto a negociar: US$1,000.000.00
Forma de negociación: A través del SEN
Forma de pago de interés: Mensual
Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 25.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Fecha de vencimiento: 8 de marzo de 2027.
Plazo del tramo: 48 meses.
Duración: 2.75 años
Precio base: 96.65%
Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: A+, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
Redención Anticipada del Tramo 1
El tramo 1 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.

Tramo II
Monto a negociar: US$1,000,000.00 (Un millón de Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2023
Fecha de liquidación: 14 de septiembre de 2023
Precio Base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
Plazo de la emisión: 60 meses
Tasa de Interés: 9.00% anual
Tipo de tasa: Fija
Base de calculo: Año calendario
Duración del tramo: 3.83 años
Forma de negociación: A través del SEN – bajo modalidad de remate*
Bloque a negociar: Bloque 1: US$1,000.000.00
Redención anticipada: El tramo 2 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.
Garantía de la emisión: Únicamente respaldado por el patrimonio del fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.
Calificación de riesgo inicial: "A+", Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por la clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 14 de septiembre de 2028
Forma de pago de los intereses: Mensual
Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes 52
Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta
*En operaciones de remate solamente pueden pujarse por el monto total de cada bloque en mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo III
Monto a negociar: US$1,200,000.00 (Un millón doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de negociación: 19 de diciembre de 2023
Fecha de liquidación: 14 de diciembre de 2023
Precio Base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$100.00 y múltiplos de US$100.00
Plazo de la emisión: 48 meses
Tasa de Interés: 9.50% anual
Tipo de tasa: Fija
Base de calculo: Año calendario
Duración del tramo: 2.45 años
Forma de negociación: A través del SEN – bajo modalidad de remate*
Bloque a negociar: Bloque 1: US$1,200.000.00
Redención anticipada: El tramo 3 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.
Garantía de la emisión: Únicamente respaldado por el patrimonio del fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.
Calificación de riesgo inicial: "A+", Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por la clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 19 de diciembre de 2027
Forma de pago de los intereses: Mensual
Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes 16
Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta
*En operaciones de remate solamente pueden pujarse por el monto total de cada bloque en mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Al 30 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,200,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$0.00.

**jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.**

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US$1,850,000.00
Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023
Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023
Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023
Tasa de Interés a pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am
Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.
Plazo del tramo: 5 años
Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.
Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Títularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiere valores de titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legitima mediante certificación emitida por Cedeval.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 1,850,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**kk. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.</u>**

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I
Monto a negociar: US$2,100,000.00 (Dos millones cien mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de colocación: 3 de abril de 2023
Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023
Precio Base: US$1,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
Numero de valores a colocar: 2,100
Plazo de la emisión: 35 años
Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
Base de calculo: Año calendario
Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendiente de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Pago de Dividendos: En función de la política de pago de dividendos del Fondo de Titularización.
Pago de Capital: Al vencimiento

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo II
Monto a negociar: US$1,650,000.00 (Un millón seiscientos cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de colocación: 4 de abril de 2023
Fecha de liquidación: 4 de abril de 2023
Precio Base: US$1,000.00
Precio base: 100.00%
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00.
Numero de valores a colocar: 1,650
Plazo de la emisión: 35 años
Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
Base de calculo: Año calendario
Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendiente de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Pago de Dividendos: En función de la política de pago de dividendos del Fondo de Titularización.
Pago de Capital: Al vencimiento
Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 3,750,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

## II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01", por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años
9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de calculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".
Solícite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.
Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**mm. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.</u>**

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:
Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHVMONT1
Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable
Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López
Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020
Características de la emisión
Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1
Monto: US$60,000.000.00
Cantidad de valores: 6,000.000
Sobretasa Mínima: N/A
Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación
Tasa de referencia: N/A
Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta
Forma de circulación: Transferencia electrónica contable
Forma de pago de los intereses: Por anotación
Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable
Plazos Autorizados (meses)
máximo: 1188

Garantía Especifica: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, a ser distribuidos a prórrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

**nn. <u>Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.</u>**

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

19. Monto a negociar: US$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
20. Fecha de colocación: 22 de diciembre de 2023
21. Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2023
22. Precio base: 1,000.00
23. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1,000.00 y múltiplos de US$1,000.00
24. Número de valores a colocar: 5,000.00
25. Plazo de la emisión: 27 años
26. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
27. Base de calculo: Año calendario
28. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
29. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
30. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según

los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Títularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta Discrecional, vencido dicho plazo, lo podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
32. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
34. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
35. Pago de Capital: Al vencimiento
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US$ 5,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

2. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.

3. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

4. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

5. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

6. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

7. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

8. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

   Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) <u>Consejo de Gerentes Vigente</u>

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

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

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324 la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

## NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

**a) <u>Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023</u>**

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2023, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2024.

**b) <u>Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022</u>**

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2022, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 10 de enero de 2023.

## NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo

de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

## NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:
   i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
   ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensitividad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único

HENCORP VALORES LTDA. TITULARIZADORA

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

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

# ANEXO 6

# Estados Financieros FTIHVCEDI UNO

## Estado de Resultados

HENCORP

| Estado de Resultados | | | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | | | | Dec-25 | Dec-26 | Dec-27 | Dec-28 | Dec-29 | Dec-30 | Dec-31 | Dec-32 | Dec-33 | Dec-34 | Dec-35 | Dec-36 | Dec-37 | Dec-38 | Dec-39 |
| | | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ingresos Actuales | 277,692 | 3.00% | 2025 | 3,332,308 | 3,432,277 | 3,535,246 | 3,641,303 | 3,750,542 | 3,863,058 | 3,978,950 | 4,098,319 | 4,221,268 | 4,347,906 | 4,478,343 | 4,612,694 | 4,751,075 | 4,893,607 | 5,040,415 |
| Ingresos Ampliación | 46,207 | 3.00% | 2025 | - | 571,114 | 588,247 | 605,894 | 624,071 | 642,793 | 662,077 | 681,940 | 702,398 | 723,470 | 745,174 | 767,529 | 790,555 | 814,271 | 838,700 |
| Ingresos por Arrrendamiento | | | | 3,332,308 | 4,003,391 | 4,123,493 | 4,247,197 | 4,374,613 | 4,505,852 | 4,641,027 | 4,780,258 | 4,923,666 | 5,071,376 | 5,223,517 | 5,380,223 | 5,541,629 | 5,707,878 | 5,879,115 |
| Gastos de Gestion | 20,000 | 3.00% | 2025 | 240,000 | 247,200 | 254,616 | 262,254 | 270,122 | 278,226 | 286,573 | 295,170 | 304,025 | 313,146 | 322,540 | 332,216 | 342,183 | 352,448 | 363,022 |
| Gasto de Interes | | | | 1,553,423 | 1,633,390 | 1,564,318 | 1,489,514 | 1,408,501 | 1,320,764 | 1,225,744 | 1,122,838 | 1,011,391 | 890,694 | 759,979 | 618,415 | 465,101 | 299,062 | 119,242 |
| Gastos FTI | | | | 317,644 | 201,331 | 202,527 | 203,819 | 205,150 | 206,521 | 207,932 | 209,387 | 210,884 | 212,427 | 214,016 | 215,653 | 217,339 | 219,075 | 220,863 |
| Utilidad Antes de Impuestos | | | | 1,221,241 | 1,921,470 | 2,102,031 | 2,291,610 | 2,490,841 | 2,700,342 | 2,920,778 | 3,152,864 | 3,397,366 | 3,655,109 | 3,926,982 | 4,213,939 | 4,517,007 | 4,837,294 | 5,175,988 |
| Reserva Legal | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ISR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | | | 1,221,241 | 1,921,470 | 2,102,031 | 2,291,610 | 2,490,841 | 2,700,342 | 2,920,778 | 3,152,864 | 3,397,366 | 3,655,109 | 3,926,982 | 4,213,939 | 4,517,007 | 4,837,294 | 5,175,988 |

HENCORP

| Estado de Resultados | | | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| | | | | Dec-40 | Dec-41 | Dec-42 | Dec-43 | Dec-44 | Dec-45 | Dec-46 | Dec-47 | Dec-48 | Dec-49 | Dec-50 | Dec-51 | Dec-52 |
| | | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| Ingresos Actuales | 277,692 | 3.00% | 2025 | 5,191,627 | 5,347,376 | 5,507,798 | 5,673,031 | 5,843,222 | 6,018,519 | 6,199,075 | 6,385,047 | 6,576,598 | 6,773,896 | 6,977,113 | 7,186,427 | 4,317,845 |
| Ingresos Ampliación | 46,207 | 3.00% | 2025 | 863,861 | 889,776 | 916,470 | 943,964 | 972,283 | 1,001,451 | 1,031,495 | 1,062,440 | 1,094,313 | 1,127,142 | 1,160,956 | 1,195,785 | 718,468 |
| Ingresos por Arrrendamiento | | | | 6,055,488 | 6,237,153 | 6,424,267 | 6,616,995 | 6,815,505 | 7,019,970 | 7,230,569 | 7,447,486 | 7,670,911 | 7,901,038 | 8,138,070 | 8,382,212 | 5,036,312 |
| Gastos de Gestion | 20,000 | 3.00% | 2025 | 373,912 | 385,130 | 396,683 | 408,584 | 420,841 | 433,467 | 446,471 | 459,865 | 473,661 | 487,871 | 502,507 | 517,582 | 310,980 |
| Gasto de Interes | | | | 1,361 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gastos FTI | | | | 223,691 | 225,786 | 227,740 | 229,753 | 231,826 | 233,962 | 236,161 | 238,427 | 240,760 | 243,164 | 245,639 | 248,189 | 146,305 |
| Utilidad Antes de Impuestos | | | | 5,456,524 | 5,626,237 | 5,799,844 | 5,978,658 | 6,162,837 | 6,352,542 | 6,547,937 | 6,749,195 | 6,956,490 | 7,170,004 | 7,389,923 | 7,616,440 | 4,579,026 |
| Reserva Legal | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ISR | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | | | 5,456,524 | 5,626,237 | 5,799,844 | 5,978,658 | 6,162,837 | 6,352,542 | 6,547,937 | 6,749,195 | 6,956,490 | 7,170,004 | 7,389,923 | 7,616,440 | 4,579,026 |

## Balance General

HENCORP

| Balance General | Jul-52 | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | | | Dec-25 | Dec-26 | Dec-27 | Dec-28 | Dec-29 | Dec-30 | Dec-31 | Dec-32 | Dec-33 | Dec-34 | Dec-35 | Dec-36 | Dec-37 | Dec-38 | Dec-39 |
| | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Activos** | | | **38,314,547** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** |
| Caja | | - | 253,897 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| Otros Activos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Activo Fijo | | | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 |
| **Pasivos** | | | **20,793,306** | **19,961,114** | **19,059,850** | **18,083,781** | **17,026,700** | **15,881,881** | **14,642,043** | **13,299,299** | **11,845,107** | **10,270,219** | **8,564,615** | **6,717,448** | **4,716,966** | **2,550,445** | **204,105** |
| Prestamos | | | 20,793,306 | 19,961,114 | 19,059,850 | 18,083,781 | 17,026,700 | 15,881,881 | 14,642,043 | 13,299,299 | 11,845,107 | 10,270,219 | 8,564,615 | 6,717,448 | 4,716,966 | 2,550,445 | 204,105 |
| Otros Pasivos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Patrimonio** | | | **17,521,241** | **18,149,536** | **19,050,800** | **20,026,869** | **21,083,950** | **22,228,769** | **23,468,607** | **24,811,351** | **26,265,543** | **27,840,431** | **29,546,035** | **31,393,202** | **33,393,684** | **35,560,205** | **37,906,545** |
| Capital Social / VTs | 16,300,000 | | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 |
| Utilidad del Periodo | | | 102,620 | 162,689 | 177,944 | 193,972 | 210,824 | 228,553 | 247,215 | 266,873 | 287,591 | 309,441 | 332,500 | 356,849 | 382,576 | 409,778 | 438,556 |
| Utilidades Acumuladas | | | 1,118,620 | 1,686,847 | 2,572,856 | 3,532,896 | 4,573,126 | 5,700,216 | 6,921,392 | 8,244,479 | 9,677,952 | 11,230,990 | 12,913,535 | 14,736,354 | 16,711,108 | 18,850,427 | 21,167,989 |
| | | Check | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

HENCORP

| Balance General | Jul-52 | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| | | | Dec-40 | Dec-41 | Dec-42 | Dec-43 | Dec-44 | Dec-45 | Dec-46 | Dec-47 | Dec-48 | Dec-49 | Dec-50 | Dec-51 | Dec-52 |
| | | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| **Activos** | | | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **0** |
| Caja | | - | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 0 |
| Otros Activos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Activo Fijo | | | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | 38,060,650 | - |
| **Pasivos** | | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Prestamos | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros Pasivos | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Patrimonio** | | | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **38,110,650** | **-** |
| Capital Social / VTs | 16,300,000 | | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | 16,300,000 | - |
| Utilidad del Periodo | | | 454,807 | 468,853 | 483,320 | 498,221 | 513,569 | 529,378 | 545,661 | 562,432 | 579,707 | 597,500 | 615,826 | 634,703 | - |
| Utilidades Acumuladas | | | 21,355,843 | 21,341,797 | 21,327,330 | 21,312,429 | 21,297,081 | 21,281,272 | 21,264,989 | 21,248,218 | 21,230,943 | 21,213,150 | 21,194,824 | 21,175,947 | - |
| | | Check | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

## Flujo de Efectivo

| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | | Dec-25 | Dec-26 | Dec-27 | Dec-28 | Dec-29 | Dec-30 | Dec-31 | Dec-32 | Dec-33 | Dec-34 | Dec-35 | Dec-36 | Dec-37 | Dec-38 | Dec-39 |
| | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Flujo de Efectivo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | 1,221,241 | 1,921,470 | 2,102,031 | 2,291,610 | 2,490,841 | 2,700,342 | 2,920,778 | 3,152,864 | 3,397,366 | 3,655,109 | 3,926,982 | 4,213,939 | 4,517,007 | 4,837,294 | 5,175,988 |
| Otros Activos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activo Fijo | | (38,060,650) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prestamos | | 20,793,306 | (832,192) | (901,264) | (976,068) | (1,057,082) | (1,144,819) | (1,239,838) | (1,342,744) | (1,454,191) | (1,574,888) | (1,705,603) | (1,847,168) | (2,000,482) | (2,166,521) | (2,346,341) |
| Otros Pasivos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capital Social / VTs | | 16,300,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Flujo Disponible para Dividendos** | | **253,897** | **1,089,277** | **1,200,767** | **1,315,541** | **1,433,759** | **1,555,523** | **1,680,940** | **1,810,119** | **1,943,174** | **2,080,221** | **2,221,379** | **2,366,771** | **2,516,526** | **2,670,773** | **2,829,647** |
| Dividendos | 50,000 | - | (1,293,174) | (1,200,767) | (1,315,541) | (1,433,759) | (1,555,523) | (1,680,940) | (1,810,119) | (1,943,174) | (2,080,221) | (2,221,379) | (2,366,771) | (2,516,526) | (2,670,773) | (2,829,647) |
| Dividendo Final | Jul-52 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Flujo del Periodo | | 253,897 | (203,897) | (0) | 0 | 0 | - | (0) | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - |
| Saldo Inicial | | - | 253,897 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| **Saldo Final** | | **253,897** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** |

| | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
| | | Dec-40 | Dec-41 | Dec-42 | Dec-43 | Dec-44 | Dec-45 | Dec-46 | Dec-47 | Dec-48 | Dec-49 | Dec-50 | Dec-51 | Dec-52 |
| | FTI | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - |
| **Flujo de Efectivo** | | | | | | | | | | | | | | |
| Utilidad Neta | | 5,456,524 | 5,626,237 | 5,799,844 | 5,978,658 | 6,162,837 | 6,352,542 | 6,547,937 | 6,749,195 | 6,956,490 | 7,170,004 | 7,389,923 | 7,616,440 | 4,579,026 |
| Otros Activos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activo Fijo | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 38,060,650 |
| Prestamos | | (204,105) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros Pasivos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Capital Social / VTs | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (16,300,000) |
| **Flujo Disponible para Dividendos** | | **5,252,419** | **5,626,237** | **5,799,844** | **5,978,658** | **6,162,837** | **6,352,542** | **6,547,937** | **6,749,195** | **6,956,490** | **7,170,004** | **7,389,923** | **7,616,440** | **26,339,676** |
| Dividendos | 50,000 | (5,252,419) | (5,626,237) | (5,799,844) | (5,978,658) | (6,162,837) | (6,352,542) | (6,547,937) | (6,749,195) | (6,956,490) | (7,170,004) | (7,389,923) | (7,616,440) | (25,031,386) |
| Dividendo Final | Jul-52 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,358,291) |
| Flujo del Periodo | | - | 0 | 0 | (0) | 0 | 0 | (0) | (0) | (0) | 0 | (0) | (0) | (50,000) |
| Saldo Inicial | | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 |
| **Saldo Final** | | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **50,000** | **0** |

# ANEXO 7

HENCORP
Titularizadora

Yo, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,** en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** hago de su conocimiento que al veintinueve de enero de dos mil veinticuatro existe en nuestra nómina de socios, un socio con más del 10% de participación social en **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** los cuales detallo a continuación:

| **Accionista** | **Participación** |
|---|---|
| Hencorp V Holding, S. de R.L. | 99.98% |

Antiguo Cuscatlán, 29 de enero de 2024

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DUI: 03181522-6

***DOY FE:*** *Que la firma que aparece al calce del anterior documento es* ***AUTENTICA*** *por haber sido reconocida mi presencia por el Señor* ***ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE,*** *quien es de treinta y ocho años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos – seis, en fe de lo cual firmo y sello en Antiguo Cuscatlán el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.*

JUAN FERNANDO ALFARO DIAZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

(503) 2212-8700

Info@hencorpvalores.com.sv

# ANEXO 8

# FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO -FTIHVCEDI UNO

| Comité No. 303/2025 | |
|---|---|
| **Informe con EEFF no auditados al 30 de abril de 2025** | **Fecha de comité: 03 de diciembre de 2025** |
| Periodicidad de actualización: Semestral | Originador perteneciente al sector Inmobiliario<br>San Salvador, El Salvador |


| Equipo de Análisis | | |
|---|---|---|
| Milagro Barraza<br>mbarraza@ratingspcr.com | Adalberto Chávez<br>achavez@ratingspcr.com | (503) 2266-9471 |


| HISTORIAL DE CLASIFICACIONES | |
|---|---|
| Fecha de información | abril-25 |
| Fecha de comité | 03/12/2025 |
| Valores de Titularización Títulos de Participación<br>Monto de la Emisión hasta USD 32.845 millones | Nivel 1 |
| Perspectiva | Estable |

## Significado de la Clasificación

**Categoría 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".*

## Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **asignar** la clasificación de **"Nivel 1"** a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno -FTIHVCEDI UNO**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera no auditada al 30 de abril de 2025.

La clasificación se fundamenta en la sólida capacidad proyectada del fondo de titularización para generar ingresos mediante el canon de arrendamiento, garantizando retornos adecuados para los inversionistas. Asimismo, se considera favorable que el inmueble adquirido esté completamente terminado, lo que permite la generación de ingresos desde el inicio del proyecto. Asimismo, se considera baja la probabilidad de pérdida del activo, respaldada por su ubicación estratégica en una zona de desarrollo industrial.

## Perspectiva

Estable.

## Resumen Ejecutivo

- **La emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble.** El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno (FTIHVCEDI UNO) se crea con el objetivo de desarrollar, financiar y generar rendimiento a partir del proyecto inmobiliario "Centro de Distribución LIVSMART". Su respaldo legal incluye contratos de administración, titularización y compraventa del inmueble. Además, la titularizadora podrá constituir cuentas colectoras, discrecionales y restringidas para garantizar el pago a los acreedores financieros.

- **Retornos y cobertura de dividendos adecuada.** Los retornos del proyecto se consideran adecuados, respaldados por una sólida capacidad de generación de ingresos mediante el cobro de cánones de arrendamiento a lo largo de su vigencia. Esta capacidad se refleja en una Tasa Interna de Retorno (TIR) para el inversionista del 14.3%, lo que asegura una rentabilidad suficiente y una cobertura adecuada que sustenta la viabilidad del proyecto en el largo plazo.

- **Resultados financieros favorables del originador.** Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. es una subsidiaria de Actirent Corp, cuya última controladora es Mobiliare Latam, S.A., ambas con domicilio en Panamá. Esta última cuenta con más de quince años de experiencia en el mercado. Según la evaluación de PCR, la entidad presenta una posición de liquidez adecuada y mantiene niveles de endeudamiento considerados saludables. Sus resultados financieros han sido favorables y consistentes con su desempeño reciente. Asimismo, muestra una rentabilidad positiva, lo que respalda un crecimiento sostenido y una gestión financiera equilibrada.

- **Amplia trayectoria del constructor asignado para la ejecución de la ampliación del proyecto.** La ejecución de la ampliación del proyecto estará a cargo de CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V., empresa con 30 años de experiencia en la construcción de proyectos de gran escala. Se caracteriza por mantenerse a la vanguardia en procesos constructivos, brindar asesoría especializada a sus clientes, optimizar proyectos, operar con eficiencia y consolidar relaciones de confianza a largo plazo.

- **Proyecciones financieras y apalancamiento del proyecto adecuados.** Se proyectaron ingresos para un periodo de 27 años, considerando la adquisición de un inmueble ya construido con generación de ingresos desde el inicio de funcionamiento del fondo y una ampliación que aumentará los ingresos operativos al concluir la etapa de construcción. El canon mensual de arrendamiento crecerá anualmente un 3.0%. Así, se estima un ingreso total de USD 164,150.5 miles y una utilidad acumulada de USD 132,526.9 miles, incluyendo gastos de gestión y ampliación. El apalancamiento del fondo se mantiene bajo, comenzando en 1.28x y disminuyendo a 0.16x para el año 13, con un promedio de 0.75x en los 15 años que se mantiene vigente el préstamo bancario.

**Factores Claves**

**Factores que de manera individual o conjunta podrían llevar a un incremento en la clasificación**: No aplica. El fondo cuenta con la clasificación más alta.
**Factores que de manera individual o conjunta podrían llevar a una reducción en la clasificación:** Retrasos en el pago oportuno del canon de arrendamiento, así como la necesidad de una reestructuración del contrato que contemple una reducción significativa del canon que afecte la capacidad de generar rendimientos del fondo.

**Metodología utilizada**

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de las "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.*

**Información utilizada para la clasificación**

- **Perfil de la Titularizadora**: Reseña y Gobierno Corporativo, estados financieros auditados de la sociedad Titularizadora al 31 de diciembre 2019 – 2024.
- **Perfil e información financiera del originador**: Reseña, Gobierno Corporativo, Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2020-2024 y estados financieros intermedios a abril 2024 y 2025 del Originador. MACRORENT DE EL SALVADOR.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Modelo Financiero de la Emisión.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVCEDI UNO, Contrato de Administración FTIHVCEDI UNO contrato de compra y venta de inmuebles.

En opinión de PCR, la información suministrada es suficiente y pertinente para la elaboración del presente informe.

**Limitaciones Potenciales para la clasificación**

**Limitaciones encontradas:** Al periodo de análisis, no se cuenta con la póliza todo riesgo de construcción y carta de comunicación sobre la adquisición del préstamo.

**Limitaciones potenciales:** Se considera como limitante potencial a los cambios regulatorios que podrían incidir en las operaciones de la empresa arrendataria de manera que afecten los flujos de ingresos que respaldan el pago del canon de arrendamiento.

## Panorama Internacional

El crecimiento económico global ha mostrado signos de estabilización, registrando una tasa de expansión del 2.7% en 2023 y 2024. Este desempeño ha sido favorecido por la flexibilización de las políticas monetarias, las cuales han brindado apoyo a la actividad económica y contribuido al cumplimiento de los objetivos inflacionarios establecidos por los bancos centrales. Sin embargo, aunque la estabilidad en la tasa de crecimiento es un factor positivo, esta sigue siendo insuficiente para contrarrestar los efectos adversos derivados de diversos eventos ocurridos desde el inicio de la década.

Según las proyecciones del Banco Mundial, se espera que el crecimiento económico global se mantenga en 2.7% durante 2025 y 2026. En su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, la institución también prevé que las economías emergentes continuarán experimentando un crecimiento en torno al 4%, aunque esta cifra se encuentra por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. Este escenario presenta desafíos significativos para los países emergentes, particularmente en lo que respecta a la lucha contra la pobreza y la promoción del desarrollo económico sostenible.

El cambio de administración en Estados Unidos a inicios de 2025 ha marcado un giro significativo en la política comercial del país, caracterizado por la amenaza y la implementación de aranceles sobre las economías vecinas, así como sobre China y otras economías emergentes. Esta nueva postura comercial plantea riesgos de distorsiones en los mercados globales, con efectos adversos potenciales sobre las economías emergentes, las cuales podrían enfrentar tensiones adicionales en sus flujos comerciales y en sus cadenas de suministro.

Adicionalmente, un factor crucial a considerar es la crisis migratoria, exacerbada en gran medida por el endurecimiento de los regímenes autoritarios en diversas regiones del mundo. En este contexto, Estados Unidos ha adoptado políticas de deportaciones masivas, lo que no solo intensifica la presión sobre el sistema migratorio del país, sino que también agrava las dinámicas socioeconómicas y geopolíticas en las economías de origen y destino de los flujos migratorios, que a su vez podrían generar una reducción en los flujos de remesas hacia los países que tienen una alta dependencia de dichos ingresos en sus economías.

En el contexto de tasas de interés, durante el 2024 la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) realizó 3 recortes desde 5.25% hasta 4.25% a medida que los niveles de inflación se moderaban y la economía estadounidense mostraba signos de estabilidad y crecimiento. Las expectativas para 2025 se mantienen en dos recortes adicionales, según la última reunión de la FED en diciembre de 2024, hasta alcanzar el rango de 3.5% y 3.75%; lo que dependerá de los signos que muestre la economía y los efectos de la política comercial y monetaria, así como la evolución de los niveles inflacionarios de Estados Unidos.

## Desempeño Económico

La actividad económica del país se ha moderado en el segundo semestre de 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 1.58% al tercer trimestre, similar al del segundo trimestre (1.53%); pero por debajo del registrado en el primero (3.45%) e inferior a las expectativas que tenía el Banco Central de Reserva (BCR) para el 2024 (3.5%). Lo anterior se explica a partir de que 7 de las 21 actividades usadas en la medición de PIB reportan variaciones negativas, dentro de las que destacan la de administración pública y defensa (-3.55%), enseñanza (-3.44%), transporte y almacenamiento (-2.29%), explotación de minas y canteras (-1.63%) e industrias manufactureras (-1.34%). La actividad que presenta un mayor repunte es la de financieras y seguros con un crecimiento interanual de 9.49%, seguida de actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (6.12%) y actividades de atención a la salud humana social (5.04%).

Por otra parte, la inflación ha reportado los niveles más bajos después de haber alcanzado rangos históricos postpandemia. A diciembre de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) resultó en 0.29%. Este comportamiento ha estado influenciado por las divisiones de la canasta básica de alimentos y bebidas no alcohólicas (-0.47%), recreación y cultura (-2.51%), muebles y artículos para el hogar (-2.18%), transporte (-1.58%) y comunicaciones (-0.39%). En términos anuales se observa una reducción significativa en el índice que cerró en 2023 en 1.23%.

Uno de los sectores que ha sido el impulsor de la economía es el financiero que ha mostrado resiliencia y un buen dinamismo al reportar una cartera de préstamos neta de USD 19,024 millones, reflejando un incremento de 6.42% (USD 1,147 millones). Los depósitos, por su parte, registraron un crecimiento de 7.91% (USD 1,478 millones), impulsados principalmente por los depósitos a la vista (+10.28%). Las tasas de interés, en concordancia con la dinámica de ajustes a la baja de las tasas de referencia internacionales, muestran una tendencia decreciente. La tasa de préstamos hasta un año plazo pasó desde 8.2% al cierre de 2023 a 7.87% a diciembre de 2024; mientras que la tasa de rendimiento de depósitos a 180 días registró un ligero aumento al pasar de 5.43% a 5.53%, dando como resultado un menor spread (2.34%) vs 2023 (2.77%).

En el sector fiscal, El Salvador cerró 2024 con un déficit del Sector Público No Financiero (SPNF) de USD 955.60 millones[1], mayor en 21.3% (USD 167.9 millones) al de 2023. Según las cifras del Banco Central de Reserva los ingresos corrientes reportaron un aumento del 7.1% (USD 599.8 millones) debido principalmente a los ingresos tributarios netos; mientras que los gastos y concesión neta de préstamos registraron un aumento de 8.5% (USD 779.7 millones) producto del aumento de gastos corrientes de consumo e intereses. Cabe destacar que actualmente se tiene un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional con la finalidad de alcanzar un mejor equilibrio fiscal y sostenibilidad de la deuda.

En el sector externo, la balanza comercial de El Salvador cerró el 2024 con un déficit de USD 9,525 millones, superando en 4.1% (USD 375 millones) al déficit reportado en 2023. Las exportaciones FOB totalizaron en USD 6,448 millones y mostraron un comportamiento ligeramente a la baja (-0.8%; USD 50.6 millones) debido principalmente a la industria manufacturera de maquila (-11.18%; USD 115.3 millones. Por su parte, las importaciones registraron un aumento interanual de 2.1% (USD 324.3 millones), también impulsadas por la industria manufacturera (+3.9%; USD 539 millones) y que contrarrestó la reducción en otros productos.

Algunos factores positivos para la economía y el perfil de riesgo del país son las remesas que continúan creciendo y alcanzando cifras récord; aunque con una tasa de crecimiento que se ha desacelerado a niveles más bajos desde 2015. En 2024, las remesas familiares totalizaron los USD 8,479.7 millones con una tasa de crecimiento interanual de 2.5%. Estados Unidos continúa representando el principal país de donde proviene este flujo de divisas. Estas representan aproximadamente el 24% del PIB. Otro factor positivo y resultado de la mejora en el perfil de deuda del país es el riesgo país medido a través del EMBI (*Emerging Market Bonds Index)* que ha tenido una evolución positiva en el último año al pasar de 6.8% en diciembre de 2023 a 3.9% al cierre de 2024.

## Instrumento clasificado – FTIHVCEDI UNO

| | |
|---|---|
| **Monto de la Emisión:** | Hasta USD 32,845,000.00 |
| **Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** | Mil (USD 1,000.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00). |
| **Clase de Valor:** | Valores de titularización - títulos de participación con cargo al FTIHVCEDI UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. |
| **Moneda de negociación:** | Dólares de los Estados Unidos de América. |
| **Plazo de la emisión** | El plazo de la emisión de valores de titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta 27 años, contados a partir de la fecha de colocación. |
| **Respaldo de la Emisión:** | El pago de dividendos de los valores de titularización, conforme a la política de distribución de dividendos, estará respaldado por el patrimonio del fondo de titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del originador y de la Titularizadora. El fondo de titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el proyecto inmobiliario para generar dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de títulos de participación en circulación, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización. |
| **Plazo de Negociación:** | De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la superintendencia del sistema financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al fondo de titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. |
| **Tasa de Interés:** | El fondo de titularización emitirá valores de titularización - títulos de participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos. |
| **Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:** | La Emisión contará, como mínimo, con un tramo: Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos"<br><br>1) 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, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.<br><br>2) 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 |

[1] No se incluye pensiones

| | |
|---|---|
| | 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. |
| **Prelación de Pagos:** | Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:<br>- Primero, el pago de Deuda Tributaria.<br>- Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros.<br>- Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora.<br>- Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.<br>- Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.<br>- Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.<br>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:<br>1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria;<br>2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCEDI UNO;<br>3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros;<br>4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y<br>5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas. |
| **Destino de los Fondos de la Emisión:** | Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; (ii) Realizar el pago por los aportes adicionales; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización. |
| **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 correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:<br>i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;<br>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;<br>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;<br>iv) iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;<br>v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.<br>vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; 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, S.A. de C.V |
| **Forma de Representación de los Valores:** | Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta. |
| **Bolsa en la que se inscribe la emisión:** | Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. |

***Fuente:*** *Prospecto de la emisión FTIHVCEDI UNO /* ***Elaboración:*** *PCR*

## Estructura de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro De Distribución Uno– FTIHVCEDI UNO se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario denominado “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART” o el “Proyecto” y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El proyecto inmobiliario está conformado por nueve matrículas. Adicionalmente, se contempla la ampliación de una bodega, elementos que en conjunto conformarán el centro de distribución. Se encontrará en el municipio de Colon, departamento de La Libertad. Los valores de titularización – títulos de participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

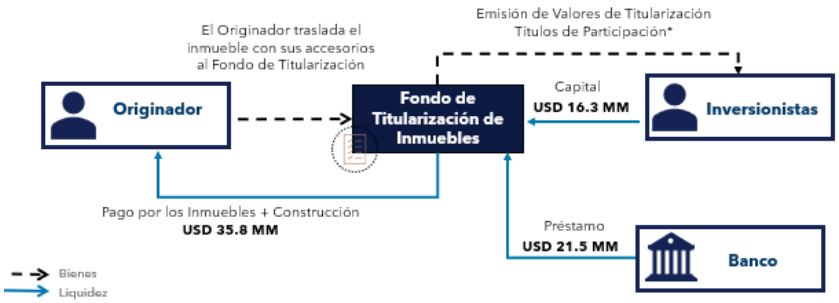
### Respaldo de la Emisión:

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

**Integración del Fondo de Titularización.**

- 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, así como de todos los permisos asociados al proyecto inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART".
- La Titularizadora por medio del contrato de compra-venta adquirirá y aceptará la tradición de los inmuebles para el fondo de titularización.
- Una vez el fondo de titularización haya adquirido los inmuebles, la Titularizadora entregará al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta.

**ESTRUCTURA OPERATIVA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO**




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

**Del activo a titularizar "el inmueble"**

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO– FTIHVCEDI UNO - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de los nueve inmuebles que componen el Proyecto Inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" por un monto de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 32,845,000.00) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 100%. La descripción técnica de los inmuebles se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha, los inmuebles, se encuentran inscritos a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR S.A. DE C.V., y están situados en ubicación Lourdes Colón, en el departamento de la Libertad. La Vida Útil Remanente (VUR) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años.

A la fecha, el inmueble se encuentra construido y en proceso de ampliación de una bodega, la cual ya cuenta con los permisos correspondientes.

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V., por el monto TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 32,845,000.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0167-2011.

**DETALLE DEL INMUEBLE (USD)**

| Matricula | M2 | Valuó | T + C | T |
|---|---|---|---|---|
| 30118392-00000 | 25,000.00 | 03 Planta CSD | 10,178,102.96 | 2,469,847.46 |
| 30176787-00000 | 264.71 | 03 Planta CSD | 107,769.83 | 26,151.73 |
| 30114999-00000 | 2,839.91 | 03 Planta CSD | 1,156,195.85 | 280,565.78 |
| 30264167-00000 | 3,104.62 | 03 Planta CSD | 1,263,965.68 | 306,717.51 |
| 30258090-00000 | 3,104.62 | 03 Planta CSD | 1,263,965.68 | 306,717.51 |
| 30083690-00000 | 31,079.00 | 02 Planta de Jugos | 11,030,000.00 | 2,950,000.00 |
| 30082979-00000 | 12,300.00 | 01 Parqueo | 1,545,000.00 | 1,195,000.00 |
| 30082482-00000 | 25,000.00 | 04 Planta de Tratamiento | 4,800,000.00 | 1,350,000.00 |
| 30086163-00000 | 18,011.25 | 05 Bonaventure | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 |
| **Total** | **120,704.11** | | **32,845,000.00** | **10,385,000.00** |

***Fuente:*** *Hencorp Valores/* ***Elaboración:*** *PCR*

T + C: Terreno + Construcción
T: Solo Terreno

**Desarrollo del Proyecto Inmobiliario**

Los activos del Proyecto Inmobiliario denominado CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART, se incorporarán al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO (FTIHVCEDI UNO) para la ampliación, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto en comento. Todos los activos se encuentran ubicados en Lourdes Colón, departamento de La Libertad y el Proyecto Inmobiliario está conformado por nueve matriculas debidamente registradas en Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros.

El Proyecto Inmobiliario denominado CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART se desarrollará sobre una extensión superficial de 120,704.11 metros cuadrados según las certificaciones extractadas en los anexos.

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

**Permisos**

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

| Entidad | N° Permiso | Descripción del Permiso | Fecha de Otorgamiento |
|---|---|---|---|
| **MACRORENT DE EL SALVADOR S.A. de C.V..** | 0114-2025 | Remodelación de Bodega L | 12 de marzo de 2025 |

*Fuente: Hencorp Valores/ **Elaboración:** PCR*

**Apertura y Manejo de Cuentas.**

La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

- **Cuenta Colectora** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados;
- **Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;
- **Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora;
- **Cuenta Restringida:** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada “Cuenta Restringida” será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

**Estructura de Financiamiento**

El financiamiento del proyecto inmobiliario combinará deuda y patrimonio, alineándose con la rentabilidad esperada del FTIHVCEDI UNO. La estructura de capital prevista para la adquisición de activos contempla la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por USD 16.3 millones y financiamiento bancario por USD 21.5 millones. Para efectos de análisis, se asume una tasa de interés del 8.0% y un plazo de 180 meses.

**Riesgos del fondo asociados al inmueble**

En cumplimiento del Art. 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora gestionará el riesgo conforme a las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP-11). Dicho marco exige la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación de los riesgos, con el objetivo de minimizar vulnerabilidades y pérdidas. Los principales factores de riesgo a considerar son:

| Riesgo | Descripción |
|---|---|
| Riesgo de mora | Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre el arrendante y el FTIHVCEDI UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. |
| Riesgo regulatorio: | El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 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 Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización. |
| Riesgo estratégico | El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 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 FTIHVCEDI UNO. |
| Riesgo de ubicación: | Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de oficinas de alto prestigio y otros. |
| Riesgo de siniestros | Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros. |
| Riesgos asociados al financiamiento del proyecto | Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación. |
| Riesgos de fallas en la construcción y atraso en la obra | Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART, 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. |

***Fuente:*** *Prospecto de la emisión FTIHVCEDI UNO /* ***Elaboración:*** *PCR*

## Perfil del Constructor

Según el contrato de titularización del Fondo, el Constructor es la entidad que tendrá a su cargo las labores de ampliación del proyecto inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART".

En ese sentido, será ejecutado por CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V., empresa con 30 años de experiencia en construcciones de proyectos de gran envergadura y caracterizada por mantenerse a la vanguardia de los procesos constructivos, así como brindar asesoría a sus clientes, mejorar proyectos, ser eficientes y mantener la confianza con sus clientes. Dentro de los principales proyectos desarrollados por NABLA, se encuentran los siguientes:

**PRINCIPALES PROYECTOS**

| PROYECTOS HABITACIONALES | PROYECTOS DE USO CORPORATIVO Y COMERCIAL | OTROS PROYECTOS |
|---|---|---|
| 1. Edificio Vista Tower.<br>2. Edificio Avitat Joy.<br>3. Edificio Foresta Tower Home.<br>4. Edificios Casas del Árbol y Town Houses. | 1. Almacenes Vidrí San Miguel.<br>2. Walmart Santa Elena.<br>3. Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.<br>4. Edificio de oficinas TELUS.<br>5. Campus TIGO.<br>6. Oficinas administrativas CAMCO. | 1. Fábrica OPP FILM.<br>2. Bodega C. Imberton.<br>3. Bodega de Perecederos RANSA.<br>4. Edificio Bicentenario Canal Doce.<br>5. Las Tunas (Playa Las Tunas, Unión) |

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

PCR considera que la información disponible sobre la empresa constructora es adecuada. Sin embargo, para efectos del análisis no se realizó una evaluación de su solvencia financiera ni de su capacidad operativa, ya que únicamente se contó con información cualitativa proporcionada por el administrador del fondo, así como con información pública disponible en el sitio web de la empresa. La ausencia de datos financieros y operativos verificables limita la visibilidad sobre los riesgos asociados, los cuales podrían comprometer la sostenibilidad del negocio y, en consecuencia, afectar la finalización oportuna y adecuada de la obra.

## Perfil del Supervisor

Durante la fase de ampliación, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra (en adelante el "Supervisor"). El Proyecto Inmobiliario que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos.

La supervisión del proyecto incluye el seguimiento técnico, control físico, de avance, costos y calidad de la obra, así como la exigencia del cumplimiento de normas mínimas de seguridad industrial por parte del constructor. Abarca actividades como revisión de permisos, topografía, construcción, instalaciones, acabados, seguridad, coordinación técnica, control documental y financiero, entre otras.

El contrato de supervisión deberá establecer obligaciones, precio, garantías, vigencia y plazo, incluyendo un plan de trabajo con metodología, cronograma, reportes, visitas e inspecciones periódicas.

De acuerdo con el contrato de titularización del Fondo, se considerará Supervisor la persona que tendrá a su cargo las labores de supervisión de la ampliación del Proyecto "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART", y que inicialmente será CÉSAR DANILO PERLA BARRERA. Este deberá contar con al menos cinco años de experiencia en la función.

En opinión de PCR, la información proporcionada sobre la supervisión del proyecto es parcialmente confiable. Si bien el prospecto detalla las funciones y responsabilidades del supervisor, y el contrato de titularización identifica a la persona designada para dicha función, no se dispone de información suficiente sobre su trayectoria profesional. Esta ausencia de antecedentes limita la posibilidad de evaluar adecuadamente su experiencia y capacidad en la supervisión de proyectos similares.

**Perfil del Administrador – MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.**

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble, la Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, designa a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Comisionista para gestionar, en nombre propio, pero por cuenta del Fondo, la administración del Proyecto Inmobiliario.

Macrorent de El Salvador es una empresa salvadoreña enfocada en realizar actividades inmobiliarias, especialmente el arrendamiento de bienes inmuebles para fines comerciales, así como la construcción de edificios, salas de venta y conjuntos urbanísticos, así como la comercialización y administración de bienes inmuebles.

En este contexto, el encargo conferido al Comisionista comprenderá, según corresponda, las siguientes funciones:

- Gestionar, diseñar, desarrollar, ejecutar y supervisar el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la obtención de licencias y permisos requeridos por la legislación salvadoreña.
- Comercializar y promover la venta total o parcial del proyecto, gestionando también los permisos necesarios.
- Arrendar total o parcialmente el Proyecto Inmobiliario.
- Administrar el proyecto, incluyendo la contratación de constructores, supervisores y otros profesionales necesarios.
- Realizar actividades de comercialización, promoción y mercadeo durante la etapa de ampliación para asegurar la generación de ingresos al finalizar el proyecto.

PCR considera que la información disponible sobre el administrador del fondo es adecuada. Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V., constituida en 2020, tiene como actividad principal la adquisición, venta, lotificación, explotación y arrendamiento de bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, así como la constitución de derechos reales o de crédito sobre dichos activos. Para efectos del análisis, se tuvo acceso a la reseña institucional, la composición accionaria y los estados financieros de la entidad, insumos que permitieron evaluar su desempeño financiero.

**Análisis de proyecciones Financieras del FTIHVCEDI UNO**

Para el análisis financiero, el FTIHVCEDI UNO elaboró proyecciones a 27 años, considerando inicialmente la adquisición de un centro de distribución ya construido, compuesto por nueve matrículas inmobiliarias, y la ampliación de una bodega. El proyecto será financiado mediante la emisión de valores de participación y un préstamo bancario.

**Estado de Resultado Proyectado**

Los ingresos del proyecto se generarán a través del arrendamiento de los espacios del centro de distribución. Para el primer año, se proyecta una cuota mensual de arrendamiento de USD 277.7 miles, con un incremento anual estimado de 3.0%. Adicionalmente, a partir del año 2026, se espera que la ampliación inicie a generar ingresos mensuales por USD 46.2 miles, los cuales también se incrementarán anualmente en un 3.0%. En total, el fondo proyecta obtener ingresos acumulados por USD 164,150.5 miles a lo largo de los 27 años.

Los costos operativos del proyecto se estiman en USD 16,139.86 miles e incluyen tanto los gastos de gestión como los gastos propios del fondo. Por su parte, los gastos financieros derivados del préstamo bancario se proyectan en USD 15,483.7 miles al cierre, considerando una tasa de interés anual del 8.0%. En consecuencia, se prevé que el fondo cierre con una utilidad neta de USD 132,526.9 miles al término de los 27 años.

**Balance General Proyectado**

Los activos del Fondo estarán inicialmente conformados por disponibilidades y activos fijos, reflejando el valor de mercado de los inmuebles ya construidos. El saldo de los activos durante para el cierre del primer año se estima en USD 38,306.5 miles, alcanzando un máximo de USD 35,822.9 miles al finalizar el año 27.

Los pasivos estarán principalmente representados por un préstamo bancario cuyo saldo al inicio del proyecto será de USD 21,500 miles, destinado a la adquisición del inmueble y que será desembolsado en el primer periodo de operación del fondo y se estima tenga un periodo de duración de 15 años. Por su parte, el patrimonio estará compuesto exclusivamente por los valores de titularización adquiridos por los inversionistas, totalizando USD 16,300 miles.

En términos de estructura financiera, la relación promedio entre el préstamo bancario y el activo fijo del fondo es de 0.34x, lo que refleja un nivel de endeudamiento bajo durante el periodo de vigencia del préstamo, que es de 15 años. Asimismo, el apalancamiento patrimonial en el primer año se estima en 1.28x, disminuyendo progresivamente a lo largo del tiempo; para el año 13 se proyecta un apalancamiento de 0.16x, con un promedio de 0.75x durante los 15 años. Estos indicadores confirman que el proyecto operará con un nivel de endeudamiento bajo.

**Flujo de Caja Proyectado**
Para evaluar la capacidad operativa estimada del proyecto CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART, se proyecta que el flujo operativo alcance USD 112,237.7 miles, lo que equivale a una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 13.0%. Durante el primer año, el flujo operativo será negativo debido a la adquisición del inmueble y a los costos asociados con la ampliación de la bodega. No obstante, al tratarse de un bien ya construido, se proyecta que los ingresos comiencen a generarse desde el primer mes de operación del fondo.

Considerando el financiamiento proyectado, el flujo de caja alcanza USD 113,054.0 miles, lo que eleva la Tasa Interna de Retorno (TIR) con financiamiento al 15.3% y permite el pago de los dividendos proyectados del fondo. Adicionalmente, la TIR para el inversionista se sitúa en 15.3%.

**Análisis de Sensibilidad del flujo de caja**
Para evaluar la resiliencia de la emisión ante eventos adversos, PCR aplica escenarios de sensibilidad sobre variables clave susceptibles a condiciones de mercado, identificando potenciales presiones sobre el fondo de titularización.

**Escenario moderado:** Se considera un escenario con un decrecimiento del 1.0% en los ingresos proyectados por arrendamiento y por la ampliación del proyecto, así como un incremento del 2.0% en los costos de gestión y en los costos asociados a la ampliación de la bodega. Además, se incorpora un aumento de 50 puntos básicos en la tasa de interés del préstamo, alcanzando un 8.50%. Bajo estas condiciones, el proyecto mantiene su viabilidad, con una Tasa Interna de Retorno (TIR) para el inversionista de 14.6% y flujos de caja positivos.

**Escenario pesimista:** Se considera un escenario con una disminución del 3.0% en los ingresos proyectados por arrendamiento y por la ampliación del proyecto, así como un incremento del 3.0% en los costos de gestión y en los costos asociados a la ampliación de la bodega. Además, se incorpora un aumento de 50 puntos básicos en la tasa de interés del préstamo, alcanzando un 9.0%. En este escenario, la TIR para el inversionista se reduciría a 13.8%, manteniendo aún flujos positivos.

**ESCENARIOS DE SENSIBILIZACIÓN (EN PORCENTAJE Y MILES USD)**

| SUPUESTOS | ESCENARIO BASE | ESCENARIO MODERADO | ESCENARIO PESIMISTA |
|---|---|---|---|
| Ingresos por arrendamiento | 141,209 | 139,796 | 137,015 |
| Ingresos por ampliación | 22,942 | 22,712 | 22,261 |
| Gastos de gestión | 10,170 | 10,374 | 10,685 |
| Costo de ampliación | 2,928 | 2,986 | 3,018 |
| Tasa interés préstamo | 8.00% | 8.50% | 9.00% |
| **RESULTADOS** | | | |
| TIR sin financiamiento | 12.96% | 12.77% | 12.43% |
| TIR con financiamiento | 15.34% | 14.62% | 13.69% |
| TIR Inversionista | 15.30% | 14.66% | 13.82% |

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

En opinión de la calificadora, la información proporcionada para el análisis del FTIHVCEDI UNO se considera suficiente y razonable para los fines del presente informe. Se contó con documentación relevante, incluyendo los contratos de titularización, el contrato de administración, el contrato de compraventa del inmueble y el modelo financiero de la emisión. Este último permitió realizar un análisis detallado de las proyecciones financieras del fondo, así como evaluar la capacidad operativa estimada del proyecto y aplicar escenarios de sensibilidad sobre variables clave vinculadas al comportamiento del mercado. Finalmente, como parte del proceso de análisis, PCR evaluó la consistencia técnica y financiera de la información recibida, verificando de forma integral su coherencia con el modelo financiero y la documentación disponible.

## Perfil de la Titularizadora

***Reseña y operaciones.***
Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, es una entidad especializada en la estructuración y administración de procesos de titularización en El Salvador. Constituida en 2008, forma parte del 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.

Su portafolio de productos abarca estructuras de titularización respaldadas por flujos financieros futuros y activos financieros, dirigidas tanto al sector público como al privado, facilitando el acceso a financiamiento en condiciones competitivas y optimizando la liquidez de sus clientes.

Como una de las principales titularizadoras en El Salvador, ha consolidado su posición en el mercado gracias a su experiencia, conocimiento del sector y solidez en la estructuración de emisiones, lo que ha fortalecido su liderazgo en la industria de titularización de activos. Actualmente, administra el 59.30% del patrimonio total de las titularizaciones en operación en el país.

***Estructura gerencial, accionaria y gobierno corporativo.***
PCR considera que la estructura accionaria y el liderazgo gerencial de la Titularizadora, son adecuados para su operatividad y el cumplimiento de sus objetivos en el mercado bursátil salvadoreño. Este marco de gobierno, respaldado por la Junta Directiva y la Alta Gerencia, refuerza su Gobierno Corporativo, el cual se fundamenta en un Código de Ética, manuales operativos, comités especializados y principios que guían su organización y funcionamiento. Este enfoque fortalece la toma de decisiones estratégicas en beneficio de la entidad y sus accionistas.

***Gestión de riesgos***
Con el objetivo de mitigar riesgos y cumplir con la normativa NPR-11 del BCR, Hencorp Valores ha implementado un Manual de Gestión de Riesgos que le permite identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos inherentes a sus procesos. Adicionalmente, cuenta con auditoría externa regulada, lo que garantiza una gestión alineada con los estándares normativos.

**Resultados financieros**

Dada la naturaleza del negocio de la Titularizadora, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la entidad. En este contexto, al cierre de diciembre de 2024, Hencorp presentó una ligera disminución en su razón corriente en comparación con el resultado interanual, situándose en 2.8 veces (diciembre 2023: 3.0 veces). Sin embargo, la entidad continúa reflejando una sólida capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2024, la utilidad neta ascendió a USD 2,296 miles, reflejando una contracción del 8.8% (-USD 221 miles) en comparación con diciembre de 2023. Esta reducción responde principalmente al incremento en los gastos operativos asociados a la titularización de activos, los cuales crecieron en 190.81% (+USD 302 miles), así como a una leve disminución en los ingresos de explotación de -0.78% (-USD 44 miles). Dicho desempeño influyó ligeramente los indicadores de rentabilidad, registrando un ROA de 38.0% (diciembre 2023: 42.0%). Asimismo, el ROE se ubicó en 58.7% (diciembre 2023: 62.6%). A pesar de la reducción en estos indicadores, la Titularizadora mantiene niveles de rentabilidad elevados, alineados con su promedio de los últimos cuatro años.

**Análisis del Originador – Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.**

***Reseña y operaciones***
Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V., es una sociedad anónima constituida en noviembre del 2020. La actividad principal de la entidad es la compraventa, permuta, lotificación y explotación de inmuebles, sean estos rústicos o urbanos, arrendamiento, alquiler y constitución de cualquier derecho real o de crédito sobre los bienes inmuebles.

Las oficinas administrativas de la compañía se encuentran ubicadas en Centro Comercial Las Cascadas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

***Estructura gerencial, accionaria y gobierno corporativo.***
PCR considera que la estructura accionaria del originador, es adecuada para su operatividad y el cumplimiento de sus objetivos en el mercado inmobiliario salvadoreño. El originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO.

Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. es subsidiaria de Actirent Corp, y su última controladora es Mobiliare Latam, S.A., ambas con domicilio en Panamá, empresa con más de quince años de experiencia en el mercado, la cual inicia con un portafolio a base de activos en Guatemala, con expansión principalmente en Centroamérica y en continuo crecimiento en Suramérica. Mobiliare cuenta con el primer portafolio interregional con activos de altas especificaciones diversificados por segmento logístico, comercial y oficinas.

La administración de la sociedad está confiada a un administrador único y suplente con un periodo de vigencia de siete años.

**Análisis financiero**

*Balance General.*

En cuanto a la estructura de activos, el 60.7% corresponde a propiedades de inversión, seguido por inversiones en subsidiarias (21.0%) y préstamos y cuentas por cobrar a partes relacionadas (16.5%). El 1.8% restante está compuesto por efectivo, cuentas por cobrar, dividendos y otros activos.

Al cierre de abril de 2025, Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. reportó un total de activos por USD 48,009 miles, lo que representa una leve contracción del 0.6% (USD 275.7 miles) en comparación con el período anterior. Esta variación se explica principalmente por la disminución en las cuentas por cobrar, las cuales se redujeron en un 99.7% (USD 1,803.6 miles), así como por una caída del 26.7% (USD 2,896.0 miles) en los préstamos con partes relacionadas. No obstante, dicha contracción fue parcialmente compensada por un aumento del 16.6% (USD 4,141.3 miles) en las propiedades de inversión.

Por su parte, los pasivos ascendieron a USD 20,605 miles al cierre de abril de 2025, lo que representa un incremento del 3.6% (USD 709.6 miles) en comparación con abril de 2024. Este aumento fue impulsado principalmente por un mayor nivel de préstamos bancarios, los cuales crecieron un 3.5% (USD 821.3 miles). La estructura de pasivos está conformada en su mayoría por préstamos bancarios, que representan el 95.1% del total, mientras que el 4.9% restante corresponde a gastos acumulados por pagar, cuentas por pagar y depósitos en garantía.

Por su parte, el originador mantiene adecuados niveles de liquidez. Al cierre de abril de 2025, la razón de liquidez corriente se ubicó en 5.7x, inferior a la registrada en abril de 2024 (7.8x), pero superior al promedio de los últimos cinco años (2.2x). Adicionalmente, cuenta con un capital de trabajo adecuado, que ascendió a USD 7,261.5 miles, lo que refleja una buena capacidad para atender sus obligaciones de corto plazo.

El patrimonio ascendió a USD 27,404 miles al cierre de abril de 2025, lo que representa una disminución del 3.5% (USD 985.3 miles) en comparación con abril de 2024. Por su parte, el apalancamiento patrimonial se mantiene en niveles adecuados, situándose en 0.8x, frente a 0.7x en abril de 2024 y por encima del promedio de los últimos cuatro años (0.6x).

*Estado de Resultados.*

Al cierre de abril de 2025, el originador mostró una evolución favorable en sus resultados financieros. Los ingresos operacionales registraron una tendencia positiva, lo que permitió una mejora tanto en los márgenes operativo como en el neto, alcanzando niveles de rentabilidad superiores a sus promedios históricos. Es importante destacar que la entidad es relativamente nueva en el mercado, ya que fue constituida en noviembre de 2020; sin embargo, sus resultados financieros han mostrado una mejora sostenida desde su creación.

Al cierre de abril de 2025, los ingresos de la entidad ascendieron a USD 1,105 miles, provenientes de arrendamientos, lo que representa un incremento interanual del 15.8% (USD 150.5 miles). En contraste, los costos operativos disminuyeron un 16.8% (-USD 5.3 miles). Como resultado, el margen bruto se ubicó en un nivel muy favorable, alcanzando el 97.6% (abril 2024: 96.7%), superior al promedio de los últimos cuatro años, que fue del 86.0%.

Por su parte, los gastos generales y de administración registraron un incremento del 23.0% (USD 93.9 miles), lo que generó un leve deterioro en la eficiencia de gastos respecto a los ingresos, al ubicarse en 45.4%, frente al 42.7% observado en abril de 2024 y por encima del promedio de los últimos cuatro años (26.4%). No obstante, el margen neto mostró una mejora, alcanzando el 36.4% (abril 2024: 28.8%), impulsado por menores costos financieros netos y un aumento en otros ingresos.

Como resultado, la utilidad del ejercicio ascendió a USD 401.9 miles, lo que representa un crecimiento del 46.4% (USD 127.3 miles) en comparación con abril de 2024. Al anualizar esta utilidad, los principales indicadores de rentabilidad reflejan una evolución positiva: el ROEA se ubicó en 6.8% (abril 2024: 5.3%; promedio últimos cuatro años: 4.5%) y el ROAA en 3.9% (abril 2024: 3.1%; promedio últimos cuatro años: 2.7%).

## Estados financieros no auditados originador – Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.

**BALANCE GENERAL (USD MILES)**

| Componente | dic-20 | dic-21 | dic-22 | dic-23 | dic-24 | abr-24 | abr-25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activo** | | | | | | | |
| Efectivo | 2 | 111 | 166 | 14 | 244 | 192 | 804 |
| Cuentas por cobrar | - | 0 | 263 | - | 3 | 1,809 | 6 |
| Dividendos por cobrar | - | - | - | 250 | - | - | - |
| Préstamos y cuentas por cobrar a partes relacionadas | - | 4,304 | 1,770 | 14,517 | 7,483 | 10,829 | 7,933 |
| Otras cuentas por cobrar | - | - | - | 248 | 17 | 17 | 17 |
| Gastos pagados por anticipado | - | 68 | 34 | 54 | 11 | 365 | 31 |
| **Total activo corriente** | **2** | **4,483** | **2,233** | **15,082** | **7,758** | **13,212** | **8,791** |
| Propiedades de inversión | 25,537 | 30,541 | 40,173 | 25,148 | 29,038 | 24,999 | 29,140 |
| Mobiliario y equipo, herramientas y equipo de computación, neto | - | - | - | 1 | 4 | 1 | 4 |
| Depósitos en garantía | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Inversión en instrumentos de patrimonio – no cotizadas | - | - | - | - | 979 | 979 | 979 |
| Inversión en subsidiarias | - | - | 4,686 | 8,436 | 9,093 | 9,093 | 9,093 |
| **Total activo no corriente** | **25,537** | **30,541** | **44,860** | **33,586** | **39,115** | **35,073** | **39,217** |
| **TOTAL ACTIVOS** | **25,539** | **35,024** | **47,093** | **48,668** | **46,873** | **48,284** | **48,009** |
| **Pasivo corriente** | | | | | | | |
| Proveedores | 24,768 | 4 | 888 | 2 | 21 | - | - |
| Cuentas por pagar a partes relacionados | 780 | 1,190 | 1,223 | - | - | - | - |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | - | 175 | 463 | 491 | 597 | 610 | 486 |
| Impuestos por pagar | - | 234 | 127 | 396 | 258 | - | - |
| Préstamos bancarios | - | 7,988 | 337 | 1,454 | 1,566 | 1,057 | 1,044 |
| Documentos por pagar con partes relacionadas | - | - | - | - | - | 19 | - |
| **Total pasivo corriente** | **25,548** | **9,590** | **3,037** | **2,343** | **2,442** | **1,685** | **1,530** |
| Pasivo no corriente | | | | | | | |
| Préstamos bancarios | - | - | 17,163 | 17,724 | 16,158 | 17,724 | 18,558 |
| Depósitos en garantía | - | - | 196 | 487 | 517 | 487 | 517 |
| Pasivo por Impuesto sobre la renta diferido | - | - | - | - | 180 | - | - |
| **Total pasivo no corriente** | **-** | **-** | **17,359** | **18,211** | **16,855** | **18,211** | **19,075** |
| **TOTAL PASIVO** | **25,548** | **9,590** | **20,397** | **20,554** | **19,297** | **19,895** | **20,605** |
| **PATRIMONIO** | | | | | | | |
| Capital pagado | 2 | 24,738 | 25,545 | 25,545 | 25,545 | 25,545 | 25,545 |
| Reserva legal | - | 69 | 113 | 285 | 398 | 285 | 291 |
| Utilidades acumuladas | (11) | 628 | 1,039 | 2,284 | 1,633 | 2,558 | 1,567 |
| **Total patrimonio** | **(9)** | **25,434** | **26,697** | **28,114** | **27,576** | **28,389** | **27,404** |
| **TOTAL PASIVO + PATRIMONIO** | **25,539** | **35,024** | **47,093** | **48,668** | **46,873** | **48,284** | **48,009** |

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

**ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)**

| Componente | dic-20 | dic-21 | dic-22 | dic-23 | dic-24 | abr-24 | abr-25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingresos por arrendamiento operativo | 0 | 2,226 | 2,645 | 4,142 | 3,062 | 955 | 1,105.2 |
| Costos por prestación de servicios | 0 | 1,027 | 30 | 244 | 90 | 31 | 26.1 |
| **Utilidad Bruta** | **0** | **1,199** | **2,615** | **3,898** | **2,972** | **923** | **1,079.1** |
| Gastos generales y administración | 11 | 141 | 1,323 | 1,192 | 630 | 408 | 502.1 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 177 | 1,479 | 908 | 0 | 35.5 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 19 | 1,003 | 264 | 0 | 0.0 |
| **Utilidad en operación** | **-11** | **1,059** | **1,451** | **3,183** | **2,985** | **515** | **612.6** |
| Ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 304 | 394 | 160 | 240.0 |
| Costos financieros | 0 | 77 | 819 | 1,022 | 1,165 | 351 | 372.2 |
| **Utilidad antes de impuestos** | **-11** | **981** | **631** | **2,464** | **2,213** | **324** | **480.4** |
| Impuesto sobre la renta | 0 | 274 | 176 | 419 | 468 | 49 | 78.5 |
| **Utilidad del año** | **-11** | **707** | **455** | **2,045** | **1,745** | **275** | **401.9** |

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

## Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

**BALANCE GENERAL (USD MILES)**

| COMPONENTE | dic-20 | dic-21 | dic-22 | dic-23 | dic-24 |
|---|---|---|---|---|---|
| EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES | - | - | - | - | - |
| BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS | 2,543 | 3,580 | 4,350 | 1,741 | 619 |
| INVERSIONES FINANCIERAS | 143 | 143 | 222 | 2,372 | 4,472 |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR | 1,045 | 1,008 | 528 | 1,633 | 542 |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS | 92 | 71 | 91 | 129 | 286 |
| RENDIMIENTOS POR COBRAR | 19 | - | 1 | 10 | 20 |
| IMPUESTOS | 54 | 92 | 97 | 94 | 98 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **3,897** | **4,894** | **5,289** | **5,980** | **6,038** |
| MUEBLES | 10 | 10 | 13 | 12 | 13 |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **10** | **10** | **13** | **12** | **13** |
| **TOTAL ACTIVO** | **3,907** | **4,904** | **5,301** | **5,992** | **6,051** |
| CUENTAS POR PAGAR | 497 | 703 | 755 | 887 | 1,167 |
| CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS | 147 | 121 | - | - | - |
| IMPUESTOS POR PAGAR | 544 | 792 | 907 | 1,082 | 975 |
| DIVIDENDOS POR PAGAR | - | - | - | - | - |
| **PASIVO CORRIENTE** | 1,188 | 1,616 | 1,663 | 1,969 | 2,142 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | - | - | - | - | - |
| **TOTAL PASIVO** | 1,188 | 1,616 | 1,663 | 1,969 | 2,142 |
| CAPITAL | 1,200 | 1,200 | 1,254 | 1,254 | 1,362 |
| RESERVAS DE CAPITAL | 235 | 240 | 251 | 251 | 251 |
| RESULTADOS | 1,284 | 1,848 | 2,134 | 2,518 | 2,296 |
| RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | 0 | - | - | - | - |
| RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO | 1,283 | 1,848 | 2,134 | 2,518 | 2,296 |
| **TOTAL PATRIMONIO** | **2,719** | **3,288** | **3,639** | **4,023** | **3,909** |
| **TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO** | **3,907** | **4,904** | **5,301** | **5,992** | **6,051** |
| **CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS** | **654,915** | **786,028** | **948,633** | **1,078,593** | **1,105,313** |
| OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS | 654,915 | 786,028 | 948,633 | 1,078,593 | 1,105,313 |
| **TOTAL** | **654,915** | **786,028** | **948,633** | **1,078,593** | **1,105,313** |
| **CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS** | **654,915** | **786,028** | **948,633** | **1,078,593** | **1,105,313** |
| RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS | 654,915 | 786,028 | 948,633 | 1,078,593 | 1,105,313 |
| **TOTAL** | **654,915** | **786,028** | **948,633** | **1,078,593** | **1,105,313** |

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

**ESTADO DE RESULTADOS (USD MILES)**

| COMPONENTE | dic-20 | dic-21 | dic-22 | dic-23 | dic-24 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INGRESOS DE EXPLOTACIÓN** | **3,055** | **5,102** | **5,651** | **5,737** | **5,747** |
| INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS | 3,055 | 5,102 | 5,651 | 5,737 | 5,692 |
| **COSTOS DE EXPLOTACIÓN** | **1,290** | **2,546** | **2,659** | **2,250** | **2,551** |
| GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS | 15 | 900 | 700 | 158 | 461 |
| GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN | 1,272 | 1,642 | 1,956 | 2,089 | 2,087 |
| GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| **RESULTADOS DE OPERACIÓN** | **1,765** | **2,556** | **2,991** | **3,487** | **3,196** |
| **INGRESOS FINANCIEROS** | **65** | **84** | **71** | **112** | **75** |
| INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS | 24 | 2 | 36 | 99 | 62 |
| INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR | 41 | 82 | 35 | 13 | 13 |
| OTROS INGRESOS FINANCIEROS | - | 0 | 0 | - | 0 |
| **GASTOS FINANCIEROS** | **7** | **0** | **10** | **0** | **0** |
| GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | - | - | - | - | - |
| GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OTROS GASTOS FINANCIEROS | 7 | - | 10 | - | - |
| PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS | - | - | - | - | - |
| **RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS** | **1,823** | **2,640** | **3,052** | **3,599** | **3,271** |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 540 | 792 | 907 | 1,082 | 975 |
| **RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS** | 1,283 | 1,848 | 2,145 | 2,517 | 2,296 |
| INGRESOS EXTRAORDINARIOS | - | - | - | 1 | - |
| **RESULTADOS NETOS DEL PERIODO** | **1,283** | **1,848** | **2,145** | **2,518** | **2,296** |

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

## Nota sobre información empleada para el análisis

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

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

# ANEXO 9

El infrascrito Presidente de la sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** por este medio **CERTIFICA:** que la composición accionaria de la Sociedad es la siguiente:

| **Accionista** | **No. de acciones** |
|---|---|
| SYSBANC, S.A. DE C.V. | 22,569 |
| Jaime Alfonso Grijalva Vinueza | 1 |
| **Total** | **22,570** |

Y para los efectos legales correspondientes, se extiende la presente en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, el uno de febrero de dos mil veintitrés.

SYSvalores
Casa de Corredores de Bolsa

Jaime Alfonso Grijalva Vinueza
Presidente
Sysvalores, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa

**DOY FE** que la firma que antecede es **AUTÉNTICA** por haber sido puesta de su puño y letra por el señor **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA,** quien es de cincuenta y tres años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero uno dos cero siete tres nueve seis – dos, con Número de Identificación Tributaria cero dos uno cero – uno dos uno cero seis nueve – uno cero dos – cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA** que puede abreviarse **SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA** de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento noventa mil ochocientos noventa y cuatro - ciento cuatro - uno, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas del mismo, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de julio de dos mil diecisiete, ante los oficios de la notario María Martha Delgado Molina, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por un mínimo de tres directores y un máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes durarán en sus funciones por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, quien previo acuerdo de Junta Directiva puede otorgar actos como el presente, inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio al Número **CIENTO CUATRO** del Libro **TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE** del Registro de Sociedades el día catorce de agosto de dos mil diecisiete; **b)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta y cinco minutos del día dieciocho de julio de dos mil dieciocho, ante los notariales de Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta que se modificó únicamente la cláusula Cuarta relativa al Capital Social de la sociedad. Inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número **TREINTA Y UNO** del Libro **TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO** del Registro de Sociedades el día doce de septiembre de dos mil dieciocho y **c)** Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, celebrada a las quince horas del día veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, emitida por el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel Antonio Murillo Escoto, de la cual consta que en Acta número SESENTA Y DOS del Libro de Actas de Junta General de Accionistas, en su punto segundo, se nombró como Director Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número **OCHENTA Y NUEVE** del Libro **CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE** del Registro de Sociedades, el tres de diciembre de dos mil diecinueve. En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a los un días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

JORGE ALBERTO GUTIERREZ RASCON
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ESCRITURA Nº 39 LIBRO Nº XIII

AÑO 2026

TESTIMONIO DE:

# CONTRATO DE TITULARIZACIÓN.

OTORGADO POR:

## HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA.

A FAVOR DE:

## SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29764863

**NÚMERO TREINTA Y NUEVE. LIBRO TRECE.** CONTRATO DE TITULARIZACIÓN. En el distrito de San Salvador y capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las nueve horas del día diez de febrero de dos mil veintiséis. Ante mí, **JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO**, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN:** Por una parte, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, cuya personería al final de este instrumento relacionaré, asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que llevaba la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha trece de octubre de dos mil ocho, al Asiento Registral Número TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO, a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: **"LA TITULARIZADORA"**, o también como **"LA SOCIEDAD TITULARIZADORA"**; y **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA,** quien es de cincuenta y seis años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero uno dos cero siete tres nueve seis - dos, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** la cual podrá abreviarse **SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA** de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito de San Salvador y capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San

Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento noventa mil ochocientos noventa y cuatro – ciento cuatro – uno, quien estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue designada por la sociedad HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, como **REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES** a ser emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN de que en virtud de este instrumento se constituye, cuya personería al final de este instrumento relacionaré, y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como: **"EL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES"**, y en el carácter en que actúan, **ME DICEN:** Que sujeto a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos y las normas aplicables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de este instrumento acuerdan celebrar un Contrato de Titularización, el cual contiene el acto de constitución del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO", denominación que podrá abreviarse "FTIHVCEDI UNO", el cual, en el transcurso del presente instrumento podrá ser denominado como "FONDO DE TITULARIZACIÓN" o "FONDO" indistintamente; y asimismo contendrá el acto de emisión de los Valores de Titularización correspondientes, con cargo al referido Fondo de Titularización. El presente contrato estará sujeto a las condiciones y términos establecidos en las siguientes cláusulas: I) **DEFINICIONES:** Sin perjuicio de las definiciones contenidas en otras partes de este contrato, para efectos de este instrumento, y a menos que el contexto lo indique diferente, los términos aquí identificados tendrán el significado que se define a continuación: **1) "Acreedores Financieros":** Son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento de préstamos al Fondo de Titularización o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto como por ejemplo, y sin estar limitado a, Fondos de Titularización legalmente autorizados para realizar operaciones de financiamiento en El Salvador; **2) "Activo Neto":** El valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo, excepto las cuentas de pasivo denominadas: "Reserva de Excedentes

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764864

Anteriores", "Excedentes del Ejercicio" y "Retiros de Excedentes"; **3) "Activos Extraordinarios":** cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por medio del instrumento que contiene el Contrato de Compraventa o de Cesión de Derechos, y que sea adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente; **4) "Agente Colocador":** es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de la República de El Salvador; **5) "Bolsa de Valores de El Salvador" o "Bolsa de Valores" o "Bolsa":** Es la Sociedad BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; **6) "Certificación de Integración":** Es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente Contrato de Titularización; **7) "Clasificadora de Riesgo":** Es la sociedad PACIFIC CREDIT RATINGS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Clasificadora de Riesgo, que en adelante podrá abreviarse PACIFIC CREDIT RATINGS, S.A. DE C.V., Clasificadora de Riesgo, en adelante también referida como "Pacific Credit Ratings, Clasificadora de Riesgo", o cualquier otra sociedad clasificadora de riesgo que la sustituya, quien será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable; **8) "Comisionista":** Es la Sociedad MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que en adelante podrá abreviarse "MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", nombrada, con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para gestionar la ampliación, desarrollo, diseño, ejecución y supervisión del Proyecto Inmobiliario, así como administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez se haya finalizado la etapa de ampliación. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a las facultades de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. de: i) Gestionar la ampliación, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada

con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Gestionar la comercialización, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; y, iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador del Fondo de Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de ampliación sean necesarias realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la ampliación de cada una de ellas. **9) "Constructor":** Es la firma que tendrá a su cargo las labores de ampliación del Proyecto Inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART", y que inicialmente será la sociedad CONSTRUCCIONES NABLA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. El Constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor descrita más adelante; **10) "Contrato de Comisión para la Administración de los Inmuebles":** Es el contrato o los contratos a celebrar entre el Comisionista y la Titularizadora, en virtud del cual la segunda entregará en administración el Proyecto Inmobiliario, de forma total o parcial al Comisionista; **11) "Contratos de Compraventa":** es el o los contratos a ser suscritos a partir de las obligaciones generados por la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, entre la Titularizadora y MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., al que se hace referencia en el numeral 14) de esta sección, por medio del cual se enajenarán los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, que

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

constituirá el activo que integrará el Fondo. Esta transferencia de dominio del activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, la cual se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora. Dichos contratos podrán ser pagados en efectivo o en especie. En caso de que el Originador realice aportes adicionales de esta naturaleza, se suscribirán Contratos de Compraventa a título oneroso adicionales; **12) "Contrato de Custodia de Documentos":** Es el contrato de custodia a celebrar entre la Titularizadora y la Sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en adelante también llamada "Cedeval", por medio del cual la Titularizadora entregará en custodia el Contrato de Titularización, Contrato de Promesa de Compraventa, Contrato de Compraventa, Contrato de Comisión para la Administración de los Inmuebles y otros documentos, convenios, declaraciones o contratos, sujeto a las condiciones y términos establecidos en dichos contratos; **13)"Contrato de Depósito":** es el Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a otorgar entre la Titularizadora y Cedeval, por medio del cual se podrá depositar en Cedeval la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación por medio de la entrega de la respectiva escritura de emisión; **14) "Contrato de Promesa de Compraventa":** es el contrato a ser suscrito entre la Titularizadora e MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., por medio del cual se promete la suscripción de un Contrato de Compraventa mediante el cual se enajenarán los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, que constituirá el activo que integrará el Fondo. Esta transferencia de dominio del activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, la cual se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora; **15) "Contrato de Titularización" o el "Contrato":** Es el presente Contrato de Titularización; **16) "Cuenta Colectora":** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; **17) "Cuenta Discrecional":** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que

será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de este Contrato; **18) "Cuenta Comisionista":** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista. **19) "Cedeval":** Es la sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; **20) "Día Hábil":** Son todos los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario, en los que las instituciones bancarias en El Salvador, están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales; **21) "Dividendos":** Corresponde al monto total distribuible reflejado en las partidas contables de los "Excedentes del Ejercicio" y "Excedentes de Ejercicios Anteriores" generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los Dividendos se pagarán, en efectivo o especie, con base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el presente Contrato. Los pagos en especie procederán únicamente en caso de liquidación del Fondo de Titularización; **22) "Emisión":** Es la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación contemplada en el presente Contrato; **23) "Enajenar":** Es el acto jurídico por medio del cual se transfiere a cualquier tercero el dominio de cualesquiera de los bienes, de naturaleza tangible o intangible, que sean propiedad del Fondo de Titularización los cuáles podrán ser transferidos a cualquier título traslaticio de dominio, y a manera ejemplificativa por medio de: compraventa, cesión, permuta y cualquier otro título traslaticio de dominio, o de la manera en la que se determine en la normativa aplicable; **24) "Excedentes del**

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

**ejercicio":** Es el monto de la partida contable "Excedentes del ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado; **25) "Proyecto Inmobiliario":** Se refiere a los inmuebles que se adquirirán a Título Oneroso, para la integración del Fondo de Titularización y que forman parte del denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y ampliación, en adelante referidos en su conjunto y en este instrumento como los "**INMUEBLES**". Los Inmuebles fueron valuados por Geoterra Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable, por el monto de **TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00)**, sociedad inscrita en registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-CERO UNO SEIS SIETE - DOS CERO UNO UNO (PV-0167-2011); **26) "Junta General de Tenedores":** Es la junta general formada por los Tenedores de los Valores legalmente convocados que tendrá las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo al asunto que en ellas se traten; **27) "Ley de Titularización":** Es la Ley de Titularización de Activos de la República de El Salvador; **28) "Originador":** Es la Sociedad MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., en su carácter de propietaria de los activos susceptibles de titularización; **29) "Prospecto":** Es el documento mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la Emisión que será entregado a los inversionistas, y el cual incluye las características de la Emisión, información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de riesgo, clasificaciones de riesgo y demás información legal y financiera según lo requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero; **30) "Redención Anticipada":** Es el evento por el cual los Valores de Titularización, emitidos con cargo al FTIHVCEDI UNO podrán ser parcial o totalmente redimidos antes del vencimiento; **31) "Representante de los Tenedores":** Es SYSVALORES, S.A. de

C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en adelante también llamada "SYSVALORES", es la persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Titularizadora, pero que, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los Tenedores de Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en la referida Ley y en el presente Contrato; **32) "Supervisor":** Es la persona o sociedad que tendrá a su cargo las labores de supervisión de la ampliación del Proyecto "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART", y que inicialmente será CÉSAR DANILO PERLA BARRERA, portador de su pasaporte de la Republica de Guatemala número uno siete seis uno siete ocho seis seis. El Supervisor estará designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Supervisión del Fondo de Titularización. **33) "Tenedores de Valores":** Son los titulares de los Valores de Titularización emitidos con cargo al FTIHVCEDI UNO, quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores; **34) "Valor del Patrimonio Autónomo":** De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman; **35) "Valores de Titularización – Títulos de Participación":** Son los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIHVCEDI UNO que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del FTIHVCEDI UNO sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. Por lo demás, el Contrato de Titularización se regirá por las siguientes cláusulas: **II) ANTECEDENTES: A)** La Titularizadora es una Sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para actuar como tal conforme a las disposiciones de la Ley de Titularización de Activos, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Comercio, inicialmente al Número VEINTIDÓS del Libro DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día dieciséis de julio de dos mil ocho y asentada como Sociedad Titularizadora en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que llevaba la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha trece de octubre de dos mil ocho, bajo el Asiento Registral Número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS MIL OCHO; así mismo con fecha dieciséis de julio de dos mil diez bajo el Asiento Registral Numero EV-CERO

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

DOS COLONES

Nº 29764867

CERO CERO DOS-DOS MIL DIEZ, está asentada en dicho Registro Público Bursátil como emisor de valores; **B)** Que según consta en la certificación del Acta Número TRESCIENTOS VEINTICINCO del Libro de Actas de Concejo de Gerentes de fecha veintitrés de julio de dos mil dos mil veinticinco, extendida el día veintitrés de julio de dos mil veinticinco, por el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en su calidad de Gerente Secretario del Concejo de Gerentes, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos, se acordó en su punto CUATRO designar a SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, para desempeñar la función de Representante de los Tenedores de Valores que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que en virtud del presente instrumento se constituye; **C)** Que según consta en la certificación del Punto **dos** de la sesión de Junta Directiva Número **cuatrocientos ocho** celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veinticinco, extendida el mismo día, por Jaime Alfonso Grijalva Vinueza en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la Sociedad SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en pleno conocimiento de los deberes y responsabilidades que al efecto establece la Ley de Titularización de Activos, aceptó el nombramiento como Representante de los Tenedores de Valores, que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que por este instrumento se constituye; **D)** Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, el Representante de los Tenedores de Valores tendrá la responsabilidad de vigilar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado según lo establece la Ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el Contrato de Enajenación de los Activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho Contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos: El Originador quien es dueño y actual poseedor de los Inmuebles, derechos, planos y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los Inmuebles a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, por el precio de **TREINTA Y DOS**

**MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00)**, pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente. En caso de realizarse aportes adicionales, la Sociedad Titularizadora deberá pagar al Originador el precio de los activos aportados. El Originador se obligará a transferir al Fondo de Titularización, por medio de la Titularizadora, los activos que integraran el Fondo de Titularización, sin prejuicio que se realicen Aportes Adicionales según lo establecido en este instrumento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones. **III) CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN:** En virtud del presente instrumento los otorgantes, en sus calidades antes indicadas, constituyen un PATRIMONIO INDEPENDIENTE del patrimonio de la Titularizadora y del Originador. Los activos del Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el ampliar, diseñar, desarrollar, ejecutar, y financiar el Proyecto Inmobiliario para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. La administración del Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su ampliación, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en dicho artículo. El Fondo de Titularización se regirá por las siguientes condiciones: **1) DENOMINACIÓN.** La denominación del Fondo de Titularización será FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, que podrá abreviarse "FTIHVCEDI UNO". **2) ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** La administración del Fondo de Titularización corresponderá a la Titularizadora, de conformidad a lo establecido en el

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764868

artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en dicho artículo. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, queda expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar y rechazar toda clase de títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de poderes, previa autorización del Concejo de Gerentes de la Titularizadora a terceros. La Titularizadora podrá delegar la administración de los Inmuebles al Comisionista conforme Contrato de Comisión para la Administración de los Inmuebles que se firme. **3) ACTIVOS QUE CONFORMARÁN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** El Fondo de Titularización estará conformado por los activos a que se refiere el literal D) de la cláusula II) "ANTECEDENTES" de este instrumento, y según consta en el Anexo Uno del Contrato de Titularización. **4) FORMA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS.** La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a las facultades siguientes pero no limitadas a: i) Gestionar la ampliación, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Gestionar la comercialización, promover, la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; y iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los servicios del Comisionista para ejercer las funciones de administración del Proyecto Inmobiliario y otros activos del Fondo de Titularización. La administración del Comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para

llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta y arrendamiento de comercios y oficinas del Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART", y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito. **5) ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMEN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un Comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total de los Inmuebles. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de Inmuebles, a través del arrendamiento o venta del Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles. **6) PLAZO.** El presente Contrato tendrá plenos efectos mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización, y a favor de los Tenedores de los Valores emitidos con cargo al mismo, salvo que antes del vencimiento del plazo de la Emisión ocurra la extinción, traslado o liquidación del Fondo de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764869

Titularización, o bien, cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores en los casos permitidos por ley. **7) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS.** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles, todo pago se hará por la Sociedad Titularizadora o por el Comisionista, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional o Cuenta Comisionista, en lo que corresponda única y exclusivamente a la administración de los activos del Fondo, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, se pagarán las obligaciones a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato. **8) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES.** En el caso que no se adicione la Certificación de Integración del Fondo al asiento registral en el registro respectivo, según lo regula la Ley de Titularización de Activos, el Representante de los Tenedores será el responsable de cobrar y percibir el pago de los Valores de Titularización; en estos casos será responsable de administrar los recursos originados por dichos pagos con el objeto de obtener rentabilidad, en función de las características y requerimientos definidos en este instrumento, debiendo en todo caso preservar el valor del capital, bajo los criterios que se regulan en esta cláusula, así: **a)** Inversiones Permitidas: Los fondos únicamente podrán ser invertidos en: **(i)** Depósitos bancarios a la vista, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; **(ii)** Depósitos bancarios a plazo, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja. En estos casos el vencimiento del plazo de los depósitos no deberá exceder de sesenta días posteriores a partir de la suscripción

del presente Contrato; **b)** Inversiones No Permitidas: Los recursos no podrán invertirse en instrumentos que no se encuentren detallados en el literal "a)" anterior; **c)** Custodia de las Inversiones: Los valores, incluyendo los certificados de depósito a plazo, deberán depositarse en Cedeval; y, **d)** Prohibiciones: El Representante de los Tenedores no podrá efectuar gastos relacionados a los activos que se integrarán al Fondo de Titularización mientras este no se haya integrado, a menos que se trate del dictamen del perito valuador a que hace referencia la Ley de Titularización de Activos. **9) DERECHOS DE LA TITULARIZADORA.** La Titularizadora tendrá los siguientes derechos: **a)** Recibir del Originador, en nombre del Fondo de Titularización, los activos y derechos para constituir e integrar el Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo; **b)** Constituir, integrar y administrar el Fondo de Titularización; **c)** Designar inicialmente al Representante de los Tenedores; **d)** Suscribir el Contrato de Titularización, la documentación pertinente a la Emisión y celebrar otros actos necesarios para el adecuado funcionamiento del Fondo de Titularización; **e)** Estructurar y administrar la Emisión con respaldo en el Fondo de Titularización; **f)** Pagar los Dividendos que correspondan a los Tenedores de los Valores de Titularización; **g)** Administrar los flujos financieros percibidos por el Fondo de Titularización; y, **h)** Administrar los Inmuebles para su comercialización o contratar a terceros para este fin; **10) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA.** La Titularizadora tendrá las siguientes obligaciones: **a)** Conducir, gestionar y administrar el proceso de titularización en forma diligente, absteniéndose de realizar actos en su propio beneficio o de terceros, que vayan en detrimento de los Tenedores de los Valores; **b)** Recibir, para el Fondo de Titularización y a favor del mismo, los activos que le sean transferidos por el Originador; así como suscribir, en la calidad apuntada, los documentos necesarios para que dichos derechos sean enajenados a favor del Fondo de Titularización, y contratar los servicios, cuando lo estime necesario, para la recolección de dichos flujos cuando sean percibidos, y su traslado al Fondo de Titularización; **c)** Procurar la oportuna integración del Fondo de Titularización; **d)** Realizar las gestiones necesarias para la inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador y el asiento en el Registro Público Bursátil de la Emisión de valores con cargo al Fondo de Titularización, suscribiendo los documentos y contratos necesarios para tal efecto; **e)** Realizar las gestiones necesarias para la colocación de los Valores de Titularización emitidos, y suscribir

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025







M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29764870

los documentos y contratos necesarios para tal efecto; **f)** Administrar el Fondo de Titularización en forma diligente y sujetándose a los parámetros establecidos en este instrumento, tutelando en todo momento los intereses de los Tenedores de los Valores; **g)** Administrar diligentemente los flujos financieros generados por los activos que conformen el Fondo de Titularización, de conformidad a lo establecido en este Contrato; **h)** Responder, con cargo al Fondo de Titularización, del pago de los Valores de Titularización a los Tenedores de los Valores emitidos de conformidad a las características que se especifican en este instrumento; **i)** Pagar, con cargo al patrimonio de la Titularizadora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los Tenedores de Valores, documentadas en decisiones en firme de autoridad competente, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración del Fondo de Titularización, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o judicial, sea ésta civil o penal, deducible de sus directores, gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la administración; **j)** Llevar para el Fondo de Titularización una contabilidad separada e independiente de la contabilidad de la Titularizadora y de la contabilidad de cualquier otro fondo de titularización que la Titularizadora administre; **k)** Cumplir, en calidad de administradora, con todas las obligaciones formales y legales de carácter tributario que implica la administración del Fondo de Titularización, y responder solidariamente ante las autoridades competentes de las obligaciones tributarias sustantivas de conformidad al Código Tributario de El Salvador y demás leyes de la materia que sea aplicables; **l)** Enterar a la autoridad competente, con cargo al Fondo de Titularización, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por la Titularizadora, en su carácter de administradora del Fondo de Titularización, estando obligada a efectuar estos pagos en la forma que la ley competente establezca; **m)** Evitar situaciones que supongan conflicto de interés entre ella y los Tenedores de los Valores y, si en algún caso se presentaren, deberá informar y resolverlas a favor de los Tenedores de los Valores; **n)** Ser diligente en el requerimiento de información al Originador y demás participantes del proceso; **ñ)** Proporcionar información en forma oportuna y completa al Representante de los Tenedores, tanto respecto a su situación financiera, como a la situación financiera del Fondo de Titularización; así también, deberá proporcionar al Representante de los

Tenedores, en forma oportuna y completa, ésta y cualquier otra información que le solicite en el ejercicio de sus funciones; **o)** Informar detalladamente al Representante de los Tenedores, los nombres de los periódicos de circulación nacional en los que se efectuarán las publicaciones a las que se refiere la Ley de Titularización de Activos y las fechas de publicación; **p)** Informar al Representante de los Tenedores, la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero, en forma oportuna y completa, de cualquier hecho relevante que afecte el Fondo de Titularización. La Titularizadora únicamente responderá, por los resultados obtenidos, cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa ante sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada; **q)** Delegar la administración del Proyecto Inmobiliario al Comisionista; y, **r)** Durante el desarrollo y la ejecución del Proyecto Inmobiliario y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran. **11) SERVICIOS ADICIONALES PACTADOS.** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará servicios adicionales por custodia de valores, colocación de instrumentos financieros, mercadeo, clasificación de riesgo de la Emisión, auditoría externa, auditoría fiscal, publicaciones periódicas y Emisiones en Bolsa de Valores, perito valuador, recolección de flujos futuros cedidos, servicios legales y notariales y otros servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Por cada uno de los servicios que contrate, de conformidad con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos, deberán enviarse, previamente a la Superintendencia del Sistema Financiero para su revisión, los modelos de contrato respectivos. Asimismo, después de prestado el servicio al Fondo de Titularización, deberá presentar en el plazo de diez días hábiles, los documentos que amparen el pago realizado y el respectivo respaldo que compruebe el servicio prestado al Fondo de Titularización. **12) COMISIONES Y EMOLUMENTOS POR LOS SERVICIOS PACTADOS.** Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones a ser remuneradas por los servicios de la **TITULARIZADORA** son los siguiente: a) en concepto de **SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN** se pagará una comisión de hasta **CERO PUNTO OCHENTA POR CIENTO (0.80%)** sobre el monto colocado, pagadera en un monto único al momento de la colocación; b) En concepto de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764871

**COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN** se pagará una comisión de hasta **CERO PUNTO TREINTA POR CIENTO (0.30%)** sobre el valor de los activos del mes anterior durante el plazo de la Emisión y mientras esta se encuentre vigente, con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación, pagadera mensualmente y con un monto mínimo mensual de **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 5,000.00)**. Por los **SERVICIOS LEGALES** para la formalización de los contratos y demás documentos relacionados con esta Emisión se cancelarán honorarios por **QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$15,000.00)**, pagaderos al momento de la colocación. La **CASA DE CORREDORES DE BOLSA** que se desempeñe como Agente Colocador, en concepto de **COLOCACIÓN EN MERCADO PRIMARIO**, percibirá una comisión de hasta **CERO PUNTO DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO POR CIENTO (0.2825%)** sobre el monto colocado. También corresponderá al Agente Colocador percibir, en concepto de servicio por **PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR**, la suma de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00) MAS IVA**. La **BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR** será remunerada por **COLOCACIÓN EN EL MERCADO PRIMARIO** con un monto de hasta **CERO PUNTO DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO POR CIENTO (0.2825%)** sobre el monto colocado, también recibirá un pago único en concepto de **INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN** por un monto de hasta **UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,145.00) más IVA**; este pago en concepto de inscripción ya fue realizado por la Titularizadora, por lo que corresponderá reintegrarle con cargo al Fondo de Titularización dicho pago. La comisión por **DEPÓSITO DE LA EMISIÓN** será remunerada con un cargo único de **CERO PUNTO CERO TRESCIENTOS POR CIENTO (0.0300%)** del monto de la Emisión, con un monto máximo de **QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$515.00)** por cada tramo o serie a colocar. La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Comisión para la Administración de los Inmuebles, Promesa de Cesión de Derechos de Contrato de Arrendamiento, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) **SERVICIOS DE CUSTODIA**: será de **CERO PUNTO CERO**

**CERO CATORCE POR CIENTO (0.0014%)** del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) **RETIRO DE DOCUMENTOS**: un único pago de **CERO PUNTO CERO CERO CINCUENTA POR CIENTO (0.0050%)** del valor de los contratos; y, d) **COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS**: Un pago de hasta **CERO PUNTO CERO CUARENTA Y OCHO POR CIENTO (0.048%)** sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos. El **PERITO VALUADOR**, por sus servicios periciales, que se realizarán de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización NDMC-TREINTA Y SEIS, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores y recibirá la suma de hasta **OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$8,000.00)**. La **CLASIFICADORA DE RIESGO** será remunerada inicialmente con un monto anual de hasta **DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00)**, cantidad de la cual la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización. Los emolumentos que percibirá anualmente el **AUDITOR EXTERNO Y FISCAL** del Fondo serán inicialmente de hasta **DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,800.00)**. La Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes. El **REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES** prestará sus servicios por un costo anual de **DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$12,000.00)**. Se han considerado gastos iniciales en concepto de: **PROSPECTOS, PAPELERÍA Y COMERCIALIZACIÓN** de hasta **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000.00)**; y por **PUBLICACIONES DE COLOCACIÓN** de hasta **TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,000.00)**. Las actividades provenientes del **CONTRATO DE COMISIÓN** que serán desarrolladas por MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., serán remuneradas mensualmente hasta por un monto equivalente al **UNO PORCIENTO (1.00%)** de los ingresos facturados. Los **ESTUDIOS** de cualquier tercero independiente serán remunerados con un monto de hasta **CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00)**. Corresponderá al Fondo de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764872

Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización. Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después. **13) CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y SUS EFECTOS EN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Serán causas de terminación del presente Contrato las siguientes: **a)** Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; **b)** En caso que el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y dentro del plazo establecido para tal efecto en dicha Ley; **c)** Cuando producto de la disolución y liquidación de la Titularizadora no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, según lo dispuesto en el Artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización y el acuerdo tomado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; y, **d)** Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas en el presente Contrato y que determine la Ley de Titularización de Activos. **14) AUDITORES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Inicialmente, tanto el Auditor Externo como el Auditor Fiscal del FTIHVCEDI UNO será Espinoza Auditores, S.A. DE C.V. con

Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL VEINTICUATRO, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales, en total por ambos servicios. Inicialmente el Auditor Externo Suplente y el Auditor Fiscal Suplente será Zelaya Rivas Asociados, S.A. DE CV, con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL UNO, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales, en total por ambos servicios. Los auditores externos y fiscales antes indicados podrán ser cambiados durante la vigencia del Fondo de Titularización. **15) RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.** Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiera postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciera un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta. **16) FORMA DE DISPONER DE BIENES REMANENTES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores. **17) ADMINISTRACIÓN DE REMANENTES.** Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29764873

como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores. **18) POLÍTICAS DE INVERSIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Los flujos financieros que reciba el Fondo de Titularización, deberán ser administrados por la Titularizadora, colocándolos en: **a)** Depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; **b)** Depósitos bancarios a un plazo máximo de trescientos sesenta días, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; **c)** Títulos valores emitidos o garantizados por el Estado de la República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador; **d)** Valores de oferta pública con una clasificación de riesgo no inferior a AA; y, **e)** Cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador. **19) APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Una vez realizada la primera colocación y por el plazo del Fondo de Titularización, el originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso. Para la adquisición de dichos activos el fondo podrá emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación, los cuales serán respaldados con el cien por ciento de los activos del fondo. Estos aportes deberán ser formalizados a cualquier título traslaticio de dominio previa autorización expresa de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora. La Titularizadora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiera de la realización de dicho aporte en un plazo de hasta tres días hábiles posterior a la autorización de la junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Los aportes adicionales podrán ser planos, permisos, diseños, estudios, factibilidades o en general cualquier inversión accesoria a un proyecto de ampliación que permita continuar con el desarrollo de los activos inmobiliarios del Fondo de Titularización. Una vez autorizado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, siempre y cuando la incorporación de los aportes adicionales suponga el desarrollo de fases posteriores, la Sociedad Titularizadora,

deberá desarrollar un Estudio de Factibilidad Técnico-Económico según lo requiere las Normas Técnicas Para Los Fondos de Titularización de Inmuebles. **20) CONSTITUCIÓN DE CUENTA RESTRINGIDA.** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. **21) LIQUIDACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** En el evento de liquidación del Fondo de Titularización, se procederá de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, respetándose además los aspectos siguientes: **1)** Sin perjuicio de la facultad de la Superintendencia del Sistema Financiero de actuar de oficio en la liquidación del Fondo de Titularización, corresponde a la Titularizadora, y/o al Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero que declare la procedencia de liquidar el Fondo de Titularización. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá solicitar la liquidación del Fondo de Titularización en los casos siguientes: **a)** Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; **b)** Cuando el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titularización, en la forma y plazo previstos en el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; **c)** Cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, ya sea por razones financieras o de otro tipo; **d)** Cuando producto de la disolución y la liquidación de la Sociedad Titularizadora, no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización a otra Titularizadora; y, **e)** Cuando no se pueda formalizar el

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JOSÉ DANIEL SALINAS GUERRERO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMÉRICA CENTRAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SECCIÓN DEL NOTARIADO
REP. DE EL SALVADOR, C.A.

DOS COLONES

Nº 29764874

financiamiento necesario para la adquisición de los inmuebles al que se hace referencia en el literal D) de la cláusula ANTECEDENTES. **2)** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo sesenta y siete de la Ley de Titularización de Activos, el liquidador será nombrado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, y deberá cumplir los requisitos siguientes: **a)** Deberá ser una persona con total independencia del presente proceso de titularización; **b)** No se podrá designar liquidador a ninguna persona vinculada con la Titularizadora; **c)** No podrá designarse a ninguna persona vinculada con el Originador; y **d)** No podrá designarse a ninguna persona vinculada a cualquier ente supervisor que haya participado en el proceso. **3)** Corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, a propuesta del liquidador, resolver sobre las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización, las que comprenderán al menos: **a)** La forma de enajenación de activos del Fondo de Titularización; **b)** La continuación de la administración del Fondo de Titularización hasta la extinción de los activos que lo conforman; y, **c)** El plazo en que deba practicarse la liquidación del Fondo de Titularización, el cual no podrá exceder de cinco años. **4)** El liquidador tendrá las facultades siguientes: **a)** Concluir las operaciones del Fondo de Titularización, que hubieren quedado pendientes al tiempo de la liquidación; **b)** Cobrar lo que se le deba al Fondo de Titularización, y pagar las obligaciones con cargo al Fondo de Titularización; **c)** Posibilidad de exigir valuaciones, previas a la ejecución de la liquidación de los activos; **d)** Vender los activos del Fondo de Titularización, conforme a la forma de enajenación de activos autorizada por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; **e)** Practicar el balance final de la liquidación, que deberá someterse a la discusión y aprobación de los Tenedores de Valores; **f)** Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero el balance final una vez aprobado y hacerlo publicar por una sola vez en un periódico de circulación nacional; **g)** Liquidar a los Tenedores de Valores por los Valores de Titularización adquiridos y que aún no hayan sido redimidos; **h)** Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia del Sistema Financiero copia certificada por notario del testimonio de la misma; e **i)** Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero toda la información que ésta le requiera. **5)** En la liquidación del Fondo de Titularización, deberá respetarse el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos, así: **a)** En primer lugar, el pago de la Deuda Tributaria; **b)** En

segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores; **c)** En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; **d)** En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y, **e)** Cualquier remanente, si lo hubiere, se transferirá, total o parcialmente, a la o las personas, naturales o jurídicas, que determine la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, o en su defecto, a los Tenedores de Valores. **22) FACULTAD DE CESIÓN IRREVOCABLE A TÍTULO ONEROSO DE DERECHOS SOBRE FLUJOS FINANCIEROS FUTUROS.** De acuerdo al Artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá enajenar los activos del Fondo, y por lo tanto, ceder o prometer ceder los derechos de cobro y cualquier otros derechos que le pudieran corresponder, en razón de los contratos de arrendamiento; y de los flujos producidos por el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART"; asimismo, del flujo de los préstamos y demás operaciones de financiamiento que obtenga, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, y, muy particularmente, los correspondientes a la porción de los primeros ingresos de cada mes. **23) POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado. **23.1)** Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas. **23.2)** Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales; **23.3)** Para la obtención de financiamiento,

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

independientemente de su procedencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros: **i)** Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, como por ejemplo y sin estar limitado a los cambios en la estructura de capital, redención anticipada de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, ampliación, mantenimiento y remodelación de los inmuebles; **ii)** Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES, a la fecha del desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación a esta escritura; **iii)** Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo, y sin estar limitado a, los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo; **iv)** Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la Emisión; **v)** Administración de las obligaciones financieras: La Sociedad Titularizadora, de común acuerdo con el Comisionista, será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: **a)** Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y **b)** Realizar prepagos de capital. **vi)** Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en el romano ii) de la presente sección. **24) DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES.** El Representante de los Tenedores estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos, en la normativa

aplicable emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y a lo dispuesto en esta cláusula. **24.1) Elección, Reemplazo / Renuncia y Remoción del Representante de los Tenedores. a) Elección:** La sociedad SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA, ha sido nombrada como Representante de los Tenedores de Valores que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora, sin perjuicio de lo cual, la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores que se convocará por el Representante de los Tenedores, a más tardar cinco días después de colocado el setenta y cinco por ciento de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización, podrá ratificar esta designación o elegir un nuevo Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVCEDI UNO, así como su respectivo suplente. En el caso en que el Representante de los Tenedores no hiciere la convocatoria en referencia en el plazo señalado, dicha convocatoria será realizada por la Titularizadora, a efectos de que en Junta General de Tenedores de Valores, se nombre a un nuevo representante de los tenedores de valores y a su respectivo suplente, acordándose en ese mismo acto, las acciones correspondientes en contra del Representante de Tenedores que incumplió con sus obligaciones. Los gastos que se hicieren en la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores de la que habla este literal serán a cargo del Fondo de Titularización; **b) Renuncia:** Para que surta efectos la renuncia del Representante de los Tenedores antes de finalizado el período para el cual fue electo, el renunciante deberá convocar a una Junta General de Tenedores de Valores en la que informará de su renuncia y rendirá cuentas de su gestión, para que elijan en ese mismo acto un nuevo representante y su respectivo sustituto. La renuncia surtirá efectos a partir del día en que el nuevo representante de tenedores de valores electo asuma el cargo. Los gastos que ocasione la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores a que se refiere este literal serán cubiertos por el representante de los tenedores que la convoque; **c) Reemplazo:** El Representante de los Tenedores podrá ser reemplazado en cualquier momento por la Junta General de Tenedores de Valores; y, **d) Remoción:** Cuando el Representante de Tenedores incurra en alguna de las causales de inhabilidad que contempla el artículo ochenta y cuatro de la Ley de Titularización de Activos, sin importar si la misma es anterior a

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025







M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29764876

su elección o es sobreviniente, cualquier Tenedor de Valores podrá pedir a un Juez de lo Mercantil del domicilio de la Titularizadora que, previa comprobación sumaria del hecho y después de oír al Representante de los Tenedores presuntamente inhábil, decida sobre la procedencia de la remoción y proceda en su caso a publicar la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores dentro del término que no exceda de los ocho días siguientes a la fecha de la resolución que se dicte. En este caso, la Junta General de Tenedores tendrá por objeto conocer sobre la resolución antes indicada y en su caso, acordar la remoción del Representante de Tenedores inhábil y designar un nuevo representante de tenedores o en su caso, acordar que el representante de tenedores suplente ejerza, a partir de dicha fecha, como titular. **24.2) Causales de Cesación del Cargo de Representante de los Tenedores.** Sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y judicial, sea civil o penal, que pudiera serle imputable, el Representante de los Tenedores podrá ser cesado en su cargo por cualquiera de las causales siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; b) Por no ejercer oportuna y diligentemente las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; c) Por actuaciones u omisiones dolosas o negligentes en el ejercicio de sus obligaciones, deberes o facultades; d) Por concurrir en alguna causal de inhabilidad existente con anterioridad o sobreviniente; e) Por incurrir en alguna conducta prohibida por la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; y, f) Por pérdida de confianza. **24.3) Facultades y Obligaciones del Representante de los Tenedores.** Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades: a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al FTIHVCEDI UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de Integración del Fondo; b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización; c) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización; d)

Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de terminación en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización; e) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización; y, f) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. **24.4) Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.** Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes: a) Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos: a.i) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos; a.ii) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y, a.iii) Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria; b) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones; c) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones; d) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización; e) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios; f) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos; g) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación: g.1.) Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: g.1.1) La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en este Contrato; g.1.2) Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; g.1.3) Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores; g.2) Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento: g.2.1) Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes mencionados con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados; g.2.2) Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización; g.2.3) En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes en que ha ocurrido el hecho; g.3) Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se

haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección de correo electrónico: hrelevantes@ssf.gob.sv; y, g.4) Así mismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica; h) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse; i) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización; j) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos; k) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores; l) Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones; m) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse; n) Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y o) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. **24.5) Rol de Representante de los Tenedores en otras Emisiones.** Actualmente funge como representante de los tenedores las siguientes emisiones: (i) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, (ii) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; (viii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (x)

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764878

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

de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno; (xlii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Origin Uno; (xliii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Créditos Municipales Cero Uno; y, (xliv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Tres; y, (xlv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno. **25) DE LAS JUNTAS GENERALES DE TENEDORES.** El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula: a) Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias; b) Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: b.1) El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores; b.2) Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y b.3) Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato; c) Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: c.1) El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordara la Junta General Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el artículo cuarenta y siete literal j) de la Ley de Titularización de Activos; c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos; c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo; c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización; c.5) En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29764879

Titularización de Activos; c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos; c.7) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo; c.8) Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente Contrato; y d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores. Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización. **26) Objeto del proceso de Titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para la ampliación, el diseño, el desarrollo, la ejecución, la supervisión, el arrendamiento, el rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario. Para la administración de este Inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y ampliación del Proyecto Inmobiliario. **27) Permisos.** De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los activos por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el Proyecto Inmobiliario que pretenda desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado. El Contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización, y

que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integral del mismo. Durante la ejecución del Proyecto Inmobiliario y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran, ya sea porque las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial estipulen la tramitación de permisos hasta la finalización de obras o el cumplimiento de otros prerrequisitos, o porque se continúe el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. El plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de los prerrequisitos que las mismas establezcan. **28) Política de contratación de seguros.** De conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, el bien inmueble deberá mantenerse asegurado contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras integre el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la responsable de suscribir, en caso sea necesario, con cargo al Fondo de Titularización seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los Tenedores de Valores, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de "A", por calificadoras de riesgo locales o regionales. La selección de la empresa aseguradora será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. **29) Política de Valuación de los Inmuebles.** En relación al Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización NDMC-TREINTA Y SEIS, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero. La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764880

Gerentes tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. **30) Política de selección de Perito Valuador:** La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. **31) Política de Contratación del Constructor.** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, es indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario de esta naturaleza, presente su oferta por escrito y satisfaga durante toda la ejecución del proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno: **a)** No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; **b)** No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa; **c)** Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada; **d)** No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito; **e)** Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos; **f)** No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero; **g)** Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado; **h)** Que sus

accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría; i) Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la obra no menor al veinte por ciento del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. **32) Política de supervisión.** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra. El proyecto que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, el mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. **32.1) Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras.** La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del Proyecto Inmobiliario, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de Supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el Supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el Supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del Supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio, así como que no se le haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos. **33) Política de valuación de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización.** El valor del Título de Participación se obtiene al dividir el valor del Activo Neto del Fondo, calculado al final del cierre contable de cada mes calendario, entre el número de títulos en circulación. Este valor será comunicado por escrito dentro de los primeros quince días de cada mes calendario al Representante de los Tenedores de Valores, a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero. **34) Política de Liquidez**. Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del fondo de titularización anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos cero cero por ciento (0.200%) del valor del Activo Neto. **35) Política de Prevención de Lavado de Dinero y Activos:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora cuenta con una Política de Prevención de Lavado de Dinero y Activos vigente y actualizada el día doce de octubre de dos mil dieciocho por el Concejo de Gerentes en el Acta Número Cincuenta y Cuatro. **IV) EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** La Emisión de valores con cargo al FTIHVCEDI UNO, queda estructurada por Hencorp Valores,

Ltda., Titularizadora según las cláusulas que a continuación se exponen: **1) AUTORIZACIONES DE LA TITULARIZADORA COMO EMISOR DE VALORES:** La Sociedad Titularizadora, administradora del FTIHVCEDI UNO, se encuentra debidamente autorizada para realizar Emisiones de valores a cargo de los Fondos de Titularización que administre de conformidad a las disposiciones contenidas en la Ley de Titularización de Activos y en la Ley del Mercado de Valores, contando para dicho efecto con las siguientes autorizaciones: **a)** Autorización concedida por la BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en sesión número JD-CERO SIETE/DOS MIL DIEZ, celebrada el día veinticinco de mayo de dos mil diez, en la que se inscribió a la Sociedad Titularizadora como Sociedad Emisora de Valores a Cargo de los Fondos de Titularización que administre; y, **b)** El Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión CD-ONCE/DOS MIL DIEZ, de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, acordó registrar a la Titularizadora, como emisora de valores a cargo de los Fondos de Titularización que administre. **2) AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN.** Acuerdos del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número TRESCIENTOS VEINTICINCO, correspondiente a la sesión celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veinticinco, punto UNO los cual fueron modificados por las siguientes sesiones: i) Acta número TRESCIENTOS TREINTA, punto número CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día 25 de agosto de dos mil veinticinco; de las cuales consta que se acordó autorizar la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de denominación FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, denominación que puede abreviarse "FTIHVCEDI UNO"; en los mismos acuerdos se facultó al compareciente para otorgar la presente escritura y a SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, la autorización de efectuar la inscripción y colocaciones correspondientes; **b)** Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión CD- CERO SEIS/DOS MIL VEINTISÉIS, de fecha veintitrés de enero del año dos mil veintiséis, en la que se autorizó el registro de esta Emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, en la forma y condiciones que adelante se relacionan. Una vez asentada

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

la Emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. **3) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:** Los Valores de Titularización tendrán las siguientes características: **3.1) Denominación del Fondo de Titularización:** FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCEDI UNO"; **3.2) Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, y con cargo a dicho Fondo; **3.3) Denominación del Originador:** MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.; **3.4) Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora; **3.5) Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:** SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa; **3.6) Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, cuya abreviación es "VTHVCEDI UNO"; **3.7) Naturaleza:** Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos; **3.8) Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVCEDI UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; **3.9) Monto de la Emisión. 3.9.1) Monto Fijo:** Hasta TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00); **3.9.2) Aumentos del monto de la Emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones: **a) Objetivo de los aumentos del**

**monto de la Emisión:** El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, pagar al Originador total o parcialmente los Aportes Adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario; **b) Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 del Contrato de Titularización. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa de Valores en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. **3.10) Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la Emisión, hasta TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO; **3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA(US$1,000.00); **3.11.1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación.** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, 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 Concejo 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; **3.12) Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta; **3.13) Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América; **3.14) Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

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.; **3.15) Plazo de la Emisión:** El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta VEINTISIETE años, contados a partir de la fecha de colocación; **3.16) Redención de los valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto o a valor nominal, según defina el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la 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; **3.17) Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de

la Emisión, 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; **3.18) Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable. **3.19) Política de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: **i) Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; **ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; **iii) Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; **iv) Fecha de Declaración de Dividendos**: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; **v) Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. **vi) Condiciones Especiales:** La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; **3.20) Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764884

de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: **1)** Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de 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; **II)** 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; **III)** Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a la 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 la 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; y **VIII)** Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas; **3.21) Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo**, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a

las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: **1.** En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; **2.** En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCEDI UNO; **3.** En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; **4.** En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y **5.** En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas. **3.22) Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión.** La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos"; **3.22.1) 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. **3.22.2) Aviso de colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada; **3.23) Destino de los Fondos de la Emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) La adquisición de los inmuebles; (ii) Capital de trabajo del Fondo; (iii) Realizar el pago por los aportes adicionales; y/o (iv) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

3.9.2 del Contrato de Titularización; **3.24) Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores; **3.25) Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para la ampliación, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la integración y administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y ampliación del Proyecto Inmobiliario; **3.26) Respaldo de la Emisión.** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la suscripción del Contrato de Promesa de Compraventa y posterior adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento: **3.26.1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición de los Inmuebles: 3.26.1.1)** Mediante escritura pública de Contrato de Promesa Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART"; **3.26.1.2)** La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el

Fondo de Titularización; **3.26.1.3)** Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa; **3.26.2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario:** El Proyecto Inmobiliario se refiere a los inmuebles que se adquirirán a Título Oneroso, para la integración del Fondo de Titularización y que forman parte del denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART", los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y ampliación, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización. En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del proyecto. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores. **3.26.3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos:** Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa. **3.26.3.1) Permisos:** Según constará en el Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. declarará que: i) La ampliación de El Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la ampliación del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la ampliación de los inmuebles, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. **3.26.3.2)**

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764886

**Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos:** Por medio del Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo que la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la ampliación de los inmuebles, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. **3.26.4) Reintegro:** Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. **3.26.5) Administración de los Inmuebles en el Periodo de Ampliación:** La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración de los Inmuebles para: i) Gestionar la ampliación, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros,

las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de ampliación sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto Inmobiliario pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado. **3.26.6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del Fondo de Titularización:** La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: **i) Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; **ii) Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; **iii) Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista; **iv) Cuenta Restringida:** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

Nº 29764887

Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. **3.26.7) Administración de los Inmuebles, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización:** En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Gestionar la ampliación, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; **ii)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso 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 análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial; **3.27) Plazo de Negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de

Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, 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.; **3.28) Modificación de las Características de la Emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, el Concejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; **3.29) Clasificación de Riesgo:** Esta emisión cuenta una Calificación de Riesgo emitida por Pacific Credit Ratings Clasificadora de Riesgo obligándose el emisor a mantenerla clasificada durante todo el período de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero. **3.30) Aportes Adicionales:** Una vez realizada la primera colocación y por el plazo del Fondo de Titularización, el originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso. Para la adquisición de dichos activos el fondo podrá emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación, los cuales serán respaldados con el cien por ciento de los activos del fondo. Estos aportes deberán ser formalizados a cualquier título traslaticio de dominio previa autorización expresa de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de la serie uno y del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora. La Titularizadora deberá notificar a la Superintendencia del Sistema Financiera de la realización de dicho aporte en un plazo de hasta tres días hábiles posterior a la autorización de la junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Los aportes adicionales podrán ser planos, permisos, diseños, estudios, factibilidades o en general cualquier inversión accesoria a un proyecto de ampliación que permita continuar con el desarrollo de los activos inmobiliarios del Fondo de Titularización. Una vez

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29764888

autorizado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, siempre y cuando la incorporación de los aportes adicionales suponga el desarrollo de fases posteriores, la Sociedad Titularizadora, deberá desarrollar un Estudio de Factibilidad Técnico-Económico según lo requiere las Normas Técnicas Para Los Fondos de Titularización de Inmuebles; **3.31) Custodia y Depósito**. La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta; **3.32) Procedimiento a seguir en Caso de Mora:** El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios; **3.33) Razones Literales:** El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: **3.33.1)** "La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; **3.33.2)** "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; **3.33.3)** "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto". **4) AUTORIZACIÓN PARA LA EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN REPRESENTADOS POR ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA**. Sobre la base de las disposiciones legales citadas, así como las consideraciones y autorizaciones relacionadas anteriormente, los comparecientes otorgan expresamente la Emisión y puesta en circulación de los Valores de Titularización

representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a que se refiere la cláusula romano II de la presente escritura, asumiendo la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización y con cargo a dicho Fondo de Titularización, la obligación de pagar los dividendos a los Tenedores de Valores de acuerdo a la política de dividendos estipulada en el texto del Contrato de Titularización. **V) RESGUARDO DEL PRESENTE CONTRATO:** De común acuerdo entre las partes, el presente Contrato será resguardado en Cedeval. **VI) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, y SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato de titularización será resuelta de la forma siguiente: **1)** Someter su diferendo al trato directo; **2)** Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, siendo aplicables las leyes de la República de El Salvador, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. El lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador y se utilizará el idioma castellano. El laudo arbitral será inapelable. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE:** de ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista de ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: **A-Del señor ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE: a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador,

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29764889

municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO** el día doce de enero de dos mil veintitrés; y **c)** Certificaciones de los Acuerdos del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número TRESCIENTOS VEINTICINCO correspondiente a la sesión celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veinticinco, el cual fue modificado por las

siguientes sesiones: i) Acta número TRESCIENTOS TREINTA punto número CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticinco de agosto de dos mil veinticinco; de las cuales consta que se acordó autorizar la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de denominación FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, denominación que puede abreviarse "FTIHVCEDI UNO"; y en los que constan que se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización. . **B- - Del Señor JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA: a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas que rigen a la Sociedad, otorgada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las quince horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de la Licenciada María Martha Delgado Molina, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por un mínimo de tres directores y un máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes durarán en sus funciones por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio al Número **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE** del Libro **CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO** del Registro de Sociedades el día diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro; **b)** Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, celebrada a las dieciséis horas y diez minutos del día veintisiete de noviembre del año dos mil veinticinco, emitida por el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel Antonio Murillo Escoto, de la cual consta que en Acta número **SETENTA Y TRES** del Libro de Actas de Junta General de Accionistas, en su Punto Número

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

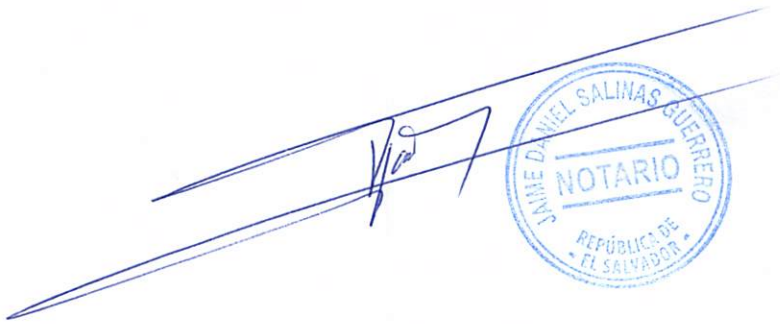
DOS COLONES

Nº 29764890

**DOS**, se nombró como Director Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número **QUINCE** del Libro **CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS** del Registro de Sociedades, el uno de diciembre de dos mil veinticinco; y **c)** Certificación de punto de acta número CUATRO de la sesión de Junta Directiva número CUATROCIENTOS OCHO, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las catorce horas y treinta minutos del día veintitrés de julio de dos mil veinticinco; y en la cual consta que la Junta Directiva acordó autorizar al compareciente para la suscripción del presente instrumento en los términos que constan en el mismo. Hago constar que expliqué a los comparecientes los efectos legales de este instrumento; y leído que les fue, íntegramente, en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.** - - -


JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

**SO ANTE MÍ,** del folio **SESENTA Y TRES FRENTE,** al folio **NOVENTA FRENTE,** del Libro **TRECE** de mi protocolo, que vence el día ocho de octubre del año dos mil veintiséis; extiendo firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE TITULARIZACIÓN** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día diez de febrero de dos mil veintiséis.



AÑO 2026

TESTIMONIO DE

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

OTORGADO POR:

## MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

A FAVOR DE:

## FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, ADMINISTRADO POR HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA.

Licenciado Josué Orlando Guerra Hernández

Abogado y Notario de la República de El Salvador

Santa Tecla, El Salvador, C.A.

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29631984

JOSUE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

**NÚMERO TREINTA Y OCHO. LIBRO SEGUNDO.** En la ciudad de San Salvador y capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de febrero de dos mil veintiséis. Ante mí, **JOSUE ORLANDO GUERRA HERNÁNDEZ**, Notario, del domicilio del distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, comparecen por una parte, el señor **JUAN CARLOS JOVEL PAREDES,** quien es de cuarenta y cinco años de edad, Licenciado en contaduría pública, del domicilio del Distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a quien conozco portador de su Documento único de Identidad Homologado número cero uno ocho siete ocho seis siete dos- cinco, actuando en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la sociedad **MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD**

**ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero nueve uno uno dos cero – uno cero cinco – dos, personería que doy fe de ser legítima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad, otorgada a las diez horas del día nueve de noviembre del año dos mil veinte, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Marcela Meléndez de Solís, debidamente inscrita en el Registro de Comercio bajo el número DIECINUEVE del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS, del Registro de Sociedades, el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, y de la cual consta que la denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indefinido; que su finalidad social es la compraventa, permuta, lotificación y explotación de bienes inmuebles, sean estos rústicos o urbanos, entre otras, que la administración de la sociedad estará confiada según lo decida la Junta General, a un Administrador Único o a una Junta Directiva, la cual estará compuesta por tres directores propietarios y un solo Suplente, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Administrador Único o al Director Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Certificación de Credencial de Elección del Administrador Único Propietario y Suplente de la referida sociedad, emitida el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los veintinueve días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de la sociedad, señor Delmer Antonio Rodríguez Mejía, debidamente inscrita en el registro de comercio el día treinta días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, al número CIENTO VEINTISÉIS del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO del Registro de Sociedades, de la cual consta: Que en el punto TRES del Acta número VEINTINUEVE de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva la sociedad, celebrada el día veintinueve de septiembre del año dos mil veinticinco, se procedió a la elección de los nuevos administradores de la sociedad, para un periodo de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29631985

cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial respectiva en el Registro de Comercio, habiendo resultado electo como Administrador Único propietario, el compareciente Juan Carlos Jovel Paredes, para un periodo que se encuentra aún vigente, y; **c)** Certificación de punto de acta extendida en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veintiún días del mes de julio del año dos mil veinticinco, por el Secretario de la Sesión de la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad, Delmer Antonio Rodriguez Mejia, de la cual consta: Que en el Libro de Actas de Juntas Generales de la sociedad se encuentra asentada el acta número VEINTIOCHO correspondiente a la sesión de Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el día veintiuno de julio del año dos mil veinticinco, de las cual consta en el punto número TRES, que se acordó autorizar al Representante Legal de la sociedad. para, otorgar el presente instrumento en los términos que constan en el mismo, quedando plenamente facultado para el presente acto, en adelante denominada la **"Sociedad Promitente Vendedora" o "Macrorent"**; y por otra parte **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **"HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA"**, que puede abreviarse **"HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA"**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO** que se abrevia **FTIHVCEDI UNO**, con Número de Identificación Tributaria cero seis dos tres – cero seis uno cero dos tres – uno cero nueve - nueve, cuya personería doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la

vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29631986

credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**; **c)** Certificaciones de los Acuerdos del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número TRESCIENTOS VEINTICINCO correspondiente a la sesión celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veinticinco, el cual fue modificado por las siguientes sesiones: i) Acta número TRESCIENTOS TREINTA punto número CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticinco de agosto de dos mil veinticinco; de las cuales consta que se acordó autorizar la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de denominación FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, denominación que puede abreviarse "FTIHVCEDI UNO"; y en los que constan que se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización; y **d)** Contrato de Titularización otorgado a las nueve horas del día diez de febrero de dos mil veintiséis, ante los oficios notariales del Licenciado Jaime Daniel Salinas Guerrero, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO**, y en adelante referida como **"La Promitente Compradora"** o **"La Titularizadora"**, y en el carácter en que actúan **ME DICEN: QUE CONVIENEN EN CELEBRAR UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES** el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **I.- ANTECEDENTES. A)** Que HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, es una institución autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de octubre de dos mil ocho, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el Asiento Registral Número: TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO; **B)** Que según consta en Escritura Pública otorgada a las nueve horas de este mismo día, ante los oficios notariales del Licenciado Jaime Daniel Salinas Guerrero,

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, ésta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES, emitidos con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO,** otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual estará integrado por el inmueble, inversiones y los derechos accesorios que más adelante se describen. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores, los cuales representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante el **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO,** para que se otorgue con posterioridad al otorgamiento del Contrato de Titularización, el presente Contrato de Promesa de Compraventa, y en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. **II.- DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** Que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar y en efecto celebran un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES,** el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **A) DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD VENDEDORA:** La Promitente Sociedad Vendedora declara: **1)** Que es dueña y actual poseedora de **NUEVE INMUEBLES** en adelante y para efectos del presente instrumento serán referidos conjuntamente como los **"Inmuebles"**, que se describen de la manera siguiente: **i) INMUEBLE UNO:** Del resto de un lote de naturaleza rústica, marcado como Lote Número Ciento Quince, Polígono "B", desmembrado de la Hacienda Cuyagualo, Hacienda Cuyagualo, jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, de una extensión superficial de **DIECIOCHO MIL ONCE METROS CUADRADOS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS,** equivalentes a VEINTICINCO MIL SETECIENTAS SETENTA VARAS CUADRADAS CUARENTA Y NUEVE CENTÉSIMAS DE VARA CUADRADA, y que partiendo de su descripción del vértice Noroeste, mide y

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JOSUE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29631987

linda: **AL NORTE,** rumbo Sur ochenta grados cincuenta y seis minutos Este ciento cuarenta y cuatro metros nueve centímetros, con lote número ciento catorce; **AL ORIENTE,** rumbo Sur nueve grados cuatro minutos Oeste, en ciento veinticinco metros, con lote número ciento nueve; **AL SUR,** rumbo Norte ochenta grados cincuenta y seis minutos Oeste, en ciento cuarenta y cuatro metros nueve centímetros, con lote número ciento dieciséis, con calle de seis metros de ancho de por medio; y **AL PONIENTE,** rumbo Norte nueve grados cuatro minutos Este, en ciento veinticinco metros, con la porción segregada y vendida a Compañía Farmacéutica, S.A. de C.V., y que formó parte del que se describe. Los terrenos colindantes por los rumbos Norte, Oriente y Sur, forman parte del Block "Ba y son o han sido propiedad de Mejoramiento Social. El Inmueble anterior descrito está inscrito bajo la Matrícula número **TRES CERO CERO OCHO SEIS UNO SEIS TRES - CERO CERO CERO CERO CERO,** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad; **ii) INMUEBLE DOS:** De Inmueble de naturaleza rústica y construcciones situado en la parcelación rural Cuyagualo, kilómetro veintisiete y medio, Carretera Sonsonate; terreno que fue desmembrado de la hacienda "Cuyagualo" jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, marcado en el plano de polígono "B" con el número doscientos noventa y cinco de dicha hacienda, de una extensión superficial de **VEINTICINCO MIL METROS CUADRADO**S equivalentes a TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA VARAS CUADRADAS, lindando: comenzando en el vértice **NOROESTE AL NORTE ESTE,** franco en ciento veinticuatro metros con lote número doscientos ochenta y dos del polígono "B" que del Instituto de Colonización Rural, hoy de Julio Soma Rivas; **AL ORIENTE SUR:** franco doscientos metros con el lote número doscientos noventa y cuatro del mismo polígono "B" que fue del mencionado Instituto de Colonización Rural hoy de Fermín Alas. **AL SUR OESTE:** franco ciento veinticinco metros con lote número trescientos quince del mismo polígono que del mencionado Instituto, hoy de Félix Trigueros, con calle de seis metros de ancho de por medio; Y **AL PONIENTE NORTE:** franco doscientos metros con lote número doscientos noventa y seis del mismo polígono "B" del referido Instituto de Colonización Rural hoy de Julio Soma Rivas. El inmueble anterior descrito está

inscrito bajo el número de matrícula **TRES CERO CERO OCHO DOS CUATRO OCHO DOS - CERO CERO CERO CERO CERO**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad; **iii) INMUEBLE TRES:** Inmueble de naturaleza rústica y construcciones, segregada de uno mayor, situado en el cantón Cuyagualo, jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, que se identifica como parcela número TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PLECA UNO, de una extensión superficial de **DOCE MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS**, equivalentes a DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, que se ubica partiendo del mojón número uno que es el esquinero norponiente, donde se interceptan los linderos de propiedad de Alfaro Castillo Hermanos y Compañía y propiedad de Agropecuaria Ecuestre Talnique, S.A., en donde se miden los rumbos y distancias de la parcela que se describe así: **LADO NORTE**, un tramo recto, del mojón número uno, con rumbo sur setenta y tres grados veinticuatro minutos dieciséis segundos este, distancia de ciento cuarenta y dos metros ochenta y cinco centímetros, se llega al mojón número dos, colindando por este lado con propiedad de Grupo Ecuestre Talnique, S.A., camino vecinal de por medio; **LADO ORIENTE**, un tramo recto, del mojón número dos, con rumbo sur dieciséis grados veintiún minutos cincuenta y dos segundos oeste, distancia de ciento cuarenta y dos metros sesenta y ocho centímetros, se llega al mojón número tres, colindando por este lado con parcela número Trecientos cuarenta y nueve pleca cero dos propiedad de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas; **LADO SUR**, dos tramos rectos: del mojón número tres, con rumbo norte sesenta y siete grados cuarenta y seis minutos cincuenta segundos oeste, distancia de ciento treinta y siete metros cincuenta y un centímetros, se llega al mojón número cuatro; y, del mojón número cuatro, con rumbo norte veinte grados diecinueve minutos veintitrés segundos oeste, distancia de ocho metros sesenta y cuatro centímetros, se llega al mojón número cinco, colindando por este lado con propiedad de Laura Vaquerano y de Castillo y otros, carretera que conduce a Izalco de por medio propiamente carretera nueva que de San Salvador conduce a Sonsonate; y, **LADO PONIENTE**, un tramo recto, del mojón número cinco, con rumbo norte quince grados

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES Nº 29631988

cincuenta y seis minutos cuarenta y tres segundos este, distancia de ciento veintidós metros treinta y un centímetros, se llega al mojón número uno, donde se inició la presente descripción, colindando por este lado con propiedad de Alfaro Castillo Hermanos y Compañía. La parcela goza según antecedente de servidumbre legal a que se refiere el artículo diez D de la Ley de la materia. El inmueble antes descrito está inscrito bajo el número de matrícula: **TRES CERO CERO OCHO DOS NUEVE SIETE NUEVE-CERO CERO CERO CERO CERO** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de la Libertad; **iv) INMUEBLE CUATRO:** Inmueble de naturaleza rústica y construcciones, identificado como LOTE NÚMERO CIENTO VEINTIUNO, DEL POLÍGONO "B", que formó parte de la Hacienda Cuyagualo, sitio en Zapotitán, jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, de una extensión superficial de **TREINTA Y UN MIL SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS,** equivalentes a CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y TRES VARAS CUADRADAS, y que, comenzando por el vértice NOROESTE, tiene la descripción particular siguiente: **AL NORTE**, rumbo sur, ochenta grados cincuenta y seis minutos Este, mide ciento noventa y cuatro metros y linda con lote número veinte del mismo Polígono "B", de la Hacienda Cuyagualo que fue propiedad del Instituto de Colonización Rural, hoy del Ingeniero Ricardo Alfaro, calle de seis metros de ancho de por medio; AL ORIENTE, rumbo sur, nueve grados cuatro minutos Oeste, mide ciento setenta metros veinte centímetros y linda con lotes número ciento dieciséis y ciento once, del Polígono "B" de la Hacienda Cuyagualo, que fue del Instituto de Colonización Rural, hoy del Granjero, Sociedad Anónima, calle de seis metros de ancho de por medio; **AL SUR**, rumbo Norte, setenta y cinco grados dos minutos Oeste, mide ciento noventa y cinco metros diez centímetros y linda con lotes número doscientos noventa y uno, doscientos noventa y dos, y doscientos noventa y tres, del Polígono "B" de la Hacienda Cuyagualo dicha, y que son hoy de propiedad de la señora Norma Miranda; Calle Nacional de por medio que conduce a Sonsonate; **AL PONIENTE,** rumbo norte nueve grados cuatro minutos Este, con lote número ciento veintiséis del Polígono "B", de la referida Hacienda Cuyagualo, y que hoy es propiedad de Marco Antonio Artiga. El

inmueble anteriormente referido fue inscrito d, inscripción que ha sido trasladada al sistema de Folio Real Automatizado bajo el número de matrícula: **TRES CERO CERO OCHO TRES SEIS NUEVE CERO-CERO CERO CERO CERO CERO;** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de la Libertad **v) INMUEBLE CINCO:** Inmueble de naturaleza rústica y construcciones, situado en jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, a la altura de Kilómetro Veintiséis de la Carretera San Salvador-Sonsonate, marcado en el plano respectivo como número uno, de una extensión superficial de **DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS,** equivalentes a CUATRO MIL SESENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, de las medidas y linderos siguientes: AL NORTE: sesenta y seis metros con veintisiete centímetros colindando con lote número ciento dieciséis; que fue del Instituto de Colonización Rural, después de El Granjero, S.A. y hoy propiedad de Bon Appetit, S.A., ahora denominada Livsmart Américas, S.A. de C.V.; AL SUR: sesenta y dos metros treinta y cinco centímetros, colindando con lote doscientos noventa y uno propiedad de doña Elisa Mendoza Santos, Carretera San Salvador-Sonsonate de por medio; AL PONIENTE: cuarenta metros ochenta y dos centímetros, colindando con lote que desmembrado y medido a favor de la sociedad Bon Appetit, S.A. de C.V., ahora denominada Livsmart Américas, S.A. de C.V.; AL ORIENTE: cuarenta y siete metros cincuenta y tres centímetros, con lote número dos adjudicado a la señora Rosa Alba Gonzales Barrillas. El inmueble antes descrito está inscrito al número de matrícula: **TRES CERO UNO UNO CUATRO NUEVE NUEVE NUEVE-CERO CERO CERO CERO** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; **vi) INMUEBLE SEIS:** Inmueble de naturaleza rústica y construcciones, conocido como "Granja San Martín", situado en jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, el cual según su antecedente inscrito se localiza y describe así: lote de terreno rústico, segregado de la hacienda rústica "Cuyagualo", marcado con el número Ciento dieciséis del polígono "B", situado en la jurisdicción de Colón, del Departamento de La Libertad, de una extensión superficial de **VEINTICINCO MIL METROS CUADRADOS**, equivalentes a TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29631989

SETENTA VARAS CUADRADAS; que comenzando con su descripción en el vértice Noroeste, mida y linda: **NORTE:** Sur, ochenta grados, cincuenta y seis minutos Este, en doscientos metros, con lote número ciento quince, con calle de seis metros de ancho de por medio; **ORIENTE:** Sur, nueve grados cuatro minutos Oeste, en ciento veinticinco metros, con lote número ciento diez; **SUR:** Norte, ochenta grados cincuenta y seis minutos Oeste, en doscientos metros, con lote número ciento once; **PONIENTE:** Norte, nueve grados cuatro minutos Este, en ciento veinticinco metros, con lote número ciento veintiuno, con calle de seis metros de ancho de por medio; todos los lotes colindantes son del mismo polígono "B", de propiedad del Instituto de Colonización Rural. El referido inmueble ha sido inscrito al número Cuarenta y Cinco del Libro Trescientos Ochenta y Tres, del Registro de Propiedad del Departamento de La Libertad, trasladado al sistema de Folio Real Automatizado bajo el número de matrícula: **TRES CERO UNO UNO OCHO TRES NUEVE DOS-CERO CERO CERO CERO CERO** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; **vii) INMUEBLE SIETE:** Inmueble de naturaleza rústica y construcciones, situado en jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, segregado de Lote número Uno, a la altura de Kilómetro Veintiséis de la Carretera San Salvador-Sonsonate, con una extensión superficial de **DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS,** equivalentes a TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS, de las medidas y linderos siguientes: Partiendo del Lindero NORTE, seis metros cincuenta y cuatro centímetros, colindando con lote número Ciento Dieciséis, que fue del Instituto de Colonización Rural después de El Granjero, S.A. y hoy Propiedad de Bon Appetit S.A. de C.V.; AL SUR, seis metros con cincuenta y ocho centímetros, colindando con el lote doscientos noventa y uno propiedad de doña Elisa Mendoza Santos, Carretera San Salvador-Sonsonate de por medio; **AL PONIENTE**, cuarenta metros trece centímetros, con lote número ciento veintiuno de Tipografía Central, S.A., Calle de seis metros de ancho de por medio; y, AL ORIENTE, cuarenta metros ochenta y dos centímetros, colindando con el lote Uno donde se desmembró este. El inmueble antes descrito ha sido inscrito al número de Matrícula: **TRES CERO UNO SIETE**

**SEIS SIETE OCHO SIETE-SIETE-CERO CERO CERO CERO CERO** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad; **viii) INMUEBLE OCHO:** inmueble de naturaleza rústica y construcciones, situado en jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, a la altura del kilómetro veintiséis, de la carretera San Salvador-Sonsonate, el que conforme su antecedente, se describe así: lote número tres, de una extensión superficial de **TRES MIL CIENTO CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS,** equivalentes a CUATRO MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y DOS PUNTO CERO NUEVE VARAS CUADRADAS, de las medidas y linderos siguientes: **AL NORTE:** cincuenta y cuatro punto noventa y seis metros con lote número ciento dieciséis, propiedad de El Granjero, S.A.; **AL SUR:** cincuenta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros, con lote número doscientos noventa, de Asbesto de El Salvador, S.A., Carretera San Salvador-Sonsonate de por medio; **AL ORIENTE:** cincuenta y nueve punto ochenta metros con lote número cuatro de Yolanda Imelda Barillas Gonzáles; **AL PONIENTE:** cincuenta y cuatro punto cero seis metros, con lote número dos, de Rosa Elba Gonzáles Barillas; Los lotes colindantes por los rumbos Norte y Sur fueron antes del Instituto de Colonización Rural e inicialmente de Mejoramiento Social; y los lotes colindantes por los rumbos Oriente y Poniente formaron parte del inmueble general del cual se segrega el que se describe, que fue de los señores Félix Rubén Barillas, Mario Ángel Barillas Gonzáles, Etelvina del Carmen Barillas Gonzáles, Yolanda Imelda Barillas Gonzáles de Palacios, Rubén Barillas Gonzáles y de María Gilma Barillas de Bustamante; inmueble que al partirse, los lotes cuatro y dos mencionados le fueron adjudicados a Rosa Elba Gonzáles Barillas y a María Gilma Barillas de Bustamante, inscrito bajo el número cuatro, del libro número mil ciento dieciséis, asiento cinco en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la cuarta Sección del Centro. El inmueble antes descrito está inscrito al número de matrícula: **TRES CERO CINCO OCHO CERO NUEVE CERO-CERO CERO CERO CERO CERO** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad; **ix) INMUEBLE NUEVE:** Un inmueble de naturaleza rústica y construcciones, situado en jurisdicción de Colón, departamento de La Libertad, a la altura del kilómetro veintiséis, de la carretera San

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

Salvador-Sonsonate, el que conforme su antecedente, se describe así: lote número dos, de una extensión superficial de **TRES MIL CIENTO CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS**, equivalentes a CUATRO MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y DOS PUNTO CERO NUEVE VARAS CUADRADAS, de las medidas y linderos siguientes: **AL NORTE:** sesenta y un metros sesenta y cuatro centímetros, con lote número ciento dieciséis, propiedad de El Granjero, S.A., antes del Instituto de Colonización Rural e inicialmente de Mejoramiento Social; AL SUR: sesenta y un metros veintidós centímetros, con lote número doscientos noventa y uno, propiedad de doña Eliza Mendoza de Santos y con parte de lote número doscientos noventa y uno, de Abesto de El Salvador, S.A., Carretera San Salvador-Sonsonate de por medio, que antes fue del Instituto de Colonización Rural e Inicialmente de Mejoramiento Social; **AL ORIENTE:** cincuenta y cuatro metros cero seis centímetros, con lote número tres que fue adjudicado a María Gilma Barrillas de Bustamante en la partición del inmueble general del cual se segregó el que se describe; **AL PONIENTE:** cuarenta y siete metros cincuenta y tres centímetros, con lote número uno que fue adjudicado a la señorita Blanca Graciela Barrillas Gonzáles en la partición del inmueble general del cual se segregó el que se describe. El inmueble antes descrito está inscrito al número de matrícula: **TRES CERO DOS SEIS CUATRO UNO SEIS SIETE-CERO CERO CERO CERO** en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. **2)** Que lo inmuebles junto con sus derechos accesorios y las inversiones antes descritas han sido valuado por Geoterra Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad inscrita en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV - CERO UNO SEIS SIETE - DOS CERO UNO UNO (PV-0167-2011), por el monto de **TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00). 3)** Que la Junta Directiva de la Promitente Sociedad Vendedora, según consta en sesión número veintiocho, celebrada el día veintiuno de julio de dos mil veinticinco, en su punto tres autorizó al Administrar Único Propietario y Representante Legal a suscribir el presente instrumento, conforme los términos y condiciones que constan en el mismo,

cumpliéndose con todas las acciones corporativas (o de otra clase) necesarias para autorizar el otorgamiento del presente contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones. **4)** Que los inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. **5)** Que sobre dichos inmuebles no se adeudan impuestos municipales, y que previo al otorgamiento de la Compraventa la Promitente Sociedad Vendedora se compromete a presentarla para tenerla a la vista la solvencia municipal correspondiente. **6)** Que a la fecha la sociedad está solvente con el fisco y que previo al otorgamiento de la Compraventa la Promitente Sociedad Vendedora se compromete a presentarla para tenerla a la vista la solvencia tributaria. **7)** Que los inmuebles se encuentran libres de proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. **8)** Que la Sociedad Vendedora establece que los inmuebles descritos y sus inversiones no han sido adquiridos de actividades ilícitas o fraudulentas. **9)** Que las instalaciones ubicadas en los inmuebles se encuentran en buen estado de uso, y gozan de servicios públicos y otros servicios necesarios para su operación, incluyendo electricidad, agua, teléfono, tubería de aguas negras y pluviales, y todos estos servicios resultan adecuados de conformidad con la legislación y reglamentación aplicable, **10)** Que en relación con la ocupación, destino y uso que la Titularizadora pretende dar a los inmuebles consiste en el rendimiento, financiamiento y desarrollo del **"CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART"**, ahora adelante referido como el "Proyecto Inmobiliario", el inmueble cuenta con obras en proceso. **11)** Que ninguna servidumbre, franquicia, ordenanza de zonificación, política, regulación administrativa, decreto o cualquier otro acto de una Autoridad de cualquier otra naturaleza, y ninguna acción de terceros prohíbe, interfiere con, limita o impide el uso, desarrollo, operación, mantenimiento o acceso al inmueble. **B) DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD HENCORP VALORES, LTDA, TITULARIZADORA COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO,** La sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en la calidad referida declara: **1)** Que el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, número CD-CERO SEIS/DOS MIL VEINTISÉIS, de fecha veintitrés de enero del año dos mil veintiséis, autorizó el registro de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la referida Superintendencia. **2)** Que, mediante Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las nueve horas del día diez de febrero de dos mil veintiséis, ante los oficios del notario Jaime Daniel Salinas Guerrero, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y SYSVALORES, Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo como un patrimonio independiente que emitirá Valores de Titularización – Títulos de Participación, conforme los términos y condiciones establecidos en el referido contrato. **III. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Me continúa diciendo La Promitente Sociedad Vendedora que por el precio de **TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 32,845,000.00)**, en adelante referido en este instrumento como el "PRECIO", le promete vende libre de todo gravamen a la Titularizadora para el **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO**: el inmueble anteriormente detallado en el Romano II, literal A) numeral 1) del presente instrumento, incluyendo los diseños, planos arquitectónicos y permisos obtenidos a la fecha en que se formalice la compraventa por la Promitente Sociedad Vendedora, para el desarrollo del Proyecto "Centro de Distribución Livsmart" que son requeridos por el ordenamiento jurídico vigente, los cuales constarán en Anexo I "Permisos", que formará parte integrante del instrumento de Compraventa. **IV. FORMA DE PAGO DEL PRECIO.** La Promitente Sociedad Vendedora acuerda con la Titularizadora que el pago del precio por los inmuebles antes descritos se realizará una vez el Fondo de Titularización en comento emita los Valores de Titularización – Títulos de Participación y adquiera financiamiento requerido. **V. ACEPTACIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Presente desde el inicio de este acto, Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, de generales antes expresadas, actuando en su calidad Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE

DISTRIBUCIÓN UNO, **ME DICE:** Que acepta la promesa de venta y tradición que se le hace de los inmuebles anteriormente descritos. **VI. CESIÓN DE BENEFICIOS DE PÓLIZA CONTRA TODO RIESGOS:** Asimismo, la Promitente Sociedad Vendedora se obliga: **a)** A ceder a favor de los Tenedores de Valores del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO los beneficios de la póliza contra todo riesgo sobre el inmueble y las inversiones descritas en el presente instrumento. **VII. CESIÓN DE PERMISOS Y DISEÑOS.** La Promitente Sociedad Vendedora, en este acto se obliga a ceder los derechos de permisos, diseños, estudios, factibilidades y cualquier especialidad técnica que requiera y haya sido obtenida a la fecha en que se formalice la compraventa, en función de ser parte indispensable del desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La Sociedad Titularizadora reconocerá el pago realizado por la Sociedad Promitente Vendedora y por lo tanto se obliga a reintegrar y transferir a esta el monto que a la fecha del otorgamiento se determine por ambas partes, monto que será verificado por medio de Certificación emitida por Auditor Externo de la Sociedad Promitente Vendedora. **VIII.RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** La Promitente Sociedad Promitente Vendedora y la Titularizadora, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Compraventa será resuelta por medio del arbitraje de derecho. El Tribunal Arbitral deberá estar compuesto por tres árbitros, en el que cada parte designará un árbitro y éstos elegirán al tercer árbitro el cual, además, será el Presidente del Tribunal Arbitral. Todo de conformidad a la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje **IX. RESGUARDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO:** De común acuerdo entre las partes el presente contrato será resguardado en CEDEVAL S.A. DE C.V. Así se expresaron los comparecientes en las calidades en las que actúan, a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que les fue por mí íntegramente todo lo escrito, en un sólo acto, manifiesta su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS

M. DE H.

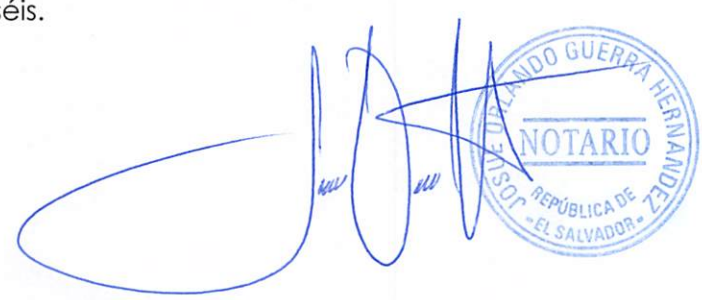
DOS COLONES

Nº 29631992

1
2
3
4
5

JOSE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

**SO ANTE MÍ**, del folio **DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO FRENTE**, al folio **DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS FRENTE**, del Libro Segundo de mi protocolo, que vence el día ocho de septiembre del año dos mil veintiséis; extiendo firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPREVENTA DE INMUEBLES** para ser entregado al **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día diez de febrero del año dos mil veintiséis.



ESCRITURA Nº 41 LIBRO Nº XIII

AÑO 2026

TESTIMONIO DE:

# CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.

OTORGADO POR:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA. FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO

A FAVOR DE:

MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

DOS COLONES

Nº 29764897

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

**NÚMERO CUARENTA Y UNO. LIBRO TRECE.** CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES. En el distrito de San Salvador y capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día diez de febrero de dos mil veintiséis. Ante mí, **JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO**, Notario, de este domicilio, comparece por una parte el señor el señor **JUAN CARLOS JOVEL PAREDES,** quien es de cuarenta y cinco años de edad, Licenciado en contaduría pública, del domicilio del Distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a quien conozco portador de su Documento único de Identidad Homologado número cero uno ocho siete

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

Nº 29764898

ocho seis siete dos- cinco, actuando en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la sociedad que gira con la denominación social de **MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero nueve uno uno dos cero – uno cero cinco – dos, personería que doy fe de ser legítima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad, otorgada a las diez horas del día nueve de noviembre del año dos mil veinte, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Marcela Meléndez de Solís, debidamente inscrita en el Registro de Comercio bajo el número DIECINUEVE del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS, del Registro de Sociedades, el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, y de la cual consta que la denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indefinido; que su finalidad social es la compraventa, permuta, lotificación y explotación de bienes inmuebles, sean estos rústicos o urbanos, entre otras, que la administración de la sociedad estará confiada según lo decida la Junta General, a un Administrador Único o a una Junta Directiva, la cual estará compuesta por tres directores propietarios y un solo Suplente, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Administrador Único o al Director Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)**- Certificación de Credencial de Elección del Administrador Único Propietario y Suplente de la referida sociedad, emitida el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los veintinueve días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de la sociedad, señor Delmer Antonio Rodríguez Mejía, debidamente inscrita en el registro de comercio el día treinta días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, al número CIENTO VEINTISÉIS del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO del Registro de Sociedades, de la cual consta: Que en el punto TRES del Acta número VEINTINUEVE de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva la sociedad, celebrada el día veintinueve de septiembre del año dos mil veinticinco, se procedió a la elección de los nuevos

administradores de la sociedad, para un periodo de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial respectiva en el Registro de Comercio, habiendo resultado electo como Administrador Único propietario, el compareciente Juan Carlos Jovel Paredes, para un periodo que se encuentra aún vigente; y, a quien en esta escritura se podrá hacer referencia como **"Macrorent de El Salvador" o el "Comisionista"** y por otra parte **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **"HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA"**, que puede abreviarse **"HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA"**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado **"FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO"**, que puede abreviarse **"FTIHVCEDI UNO"**, en adelante denominado como el **"Fondo de Titularización" o el "Fondo"** indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

DOS COLONES

Nº 29764899

VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b)** Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO;** **c)** Certificaciones de los Acuerdos del Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número TRESCIENTOS VEINTICINCO correspondiente a la sesión celebrada el día veintitrés de julio de dos mil veinticinco, el cual fue modificado por las siguientes sesiones: i) Acta número TRESCIENTOS TREINTA punto número CUATRO, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticinco de agosto de dos mil veinticinco; de las cuales consta que se acordó autorizar la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de denominación FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO, denominación que puede abreviarse "FTIHVCEDI UNO"; y en los que constan que se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE

DISTRIBUCIÓN UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización; y, **d)** Contrato de Titularización otorgado a las nueve horas del día diez de febrero de dos mil veintiséis, ante los oficios notariales del Licenciado Jaime Daniel Salinas Guerrera, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN UNO**; y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan **ME DICEN: I) ANTECEDENTES. A)** Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las nueve horas del día diez de febrero de dos mil veintiséis, ante los oficios notariales del Licenciado Jaime Daniel Salinas Guerrero, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, siendo el objeto de dicho proceso de titularización, de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, la construcción, el desarrollo, rendimiento o financiamiento del **Proyecto Inmobiliario**, y el cual se identifica como "Centro de Distribución Livsmart". Consta en el mismo instrumento, que la administración del Proyecto Inmobiliario será por cuenta del Fondo de Titularización, que en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá, entre otras y no limitado a, realizar lo siguiente: i) Construir, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar, promover, enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los servicios del Administrador para ejercer las funciones de administración del Proyecto Inmobiliario y otros activos del Fondo de Titularización. La administración inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, diseñadores, especialistas, asesores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

Nº 29764900

ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Proyecto Inmobiliario, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta y con cargo al Fondo de Titularización. **II) CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES: A) OBJETO Y CONTENIDO DEL CONTRATO.** Que, en virtud del presente instrumento, la Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, nombra como Comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, la administración del Proyecto Inmobiliario. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido a la facultad del Comisionista de ejercer labores, en cuanto aplique, tales como las siguientes: I) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; II) Gestionar la comercialización, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; III) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; IV) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Proyecto Inmobiliario, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado cada una de ellas. **B) FACULTADES DEL COMISIONISTA.** Por medio del presente instrumento, Roberto Arturo Valdivieso

Aguirre, en la calidad en la que comparece, faculta al Comisionista para actuar por medio de sus órganos de administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para inicialmente pero no limitado a realizar las siguientes actividades: **1)** Gestionar la construcción, diseñar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; **2)** Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de diseño, desarrollo, ejecución, obra, supervisión, comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales; **3)** Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Sociedad Titularizadora; **4)** Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de compraventa, promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que el Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario; **5)** Cobrar y percibir, por cuenta de la Titularizadora, los flujos que sean generados por los activos que le han sido dados en administración y que han sido transferidos al Fondo de Titularización. Particularmente, facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

Nº 29764901

Inmobiliario; **6)** Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido; **7)** Ejecutar todos aquellos actos que sean necesarios para la debida conservación de los bienes administrados, tales como el pago de tasas, impuestos o contribuciones especiales, etc. Así como, efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etcétera; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse; **8)** Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Sociedad Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un período de diez días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso; **9)** Todas aquellas facultades de carácter judicial que fuesen necesarias para perseguir en juicio la recuperación de cualquier saldo ocasionado en razón de los activos que han sido transferidos por el Originador hacia el Fondo de Titularización, como por ejemplo, interrumpir plazos de caducidad o prescripción, demandar, cobrar y percibir cantidades de dinero. El Comisionista podrá realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, cualquier tipo de acuerdo con arrendatarios, inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido Proyecto Inmobiliario; **10)** Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena

administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización; **11)** Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y de los inmuebles. **12)** No obstante lo descrito en los literales 1) a 11) anteriormente, el Comisionista no será responsable de prestar todos los servicios descritos, pudiendo prestar uno, varios o todos los servicios; esto, a requerimiento de la Titularizadora y por común acuerdo entre las partes. **C) OBLIGACIONES DEL COMISIONISTA.** El Comisionista se obliga a: **1)** Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario; **2)** Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera del Comisionista, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del presente contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a la Titularizadora, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida; **3)** Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar los inmuebles, y como consecuencia de estos los flujos operativos generados por los inmuebles; **4)** Proporcionar a la sociedad Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; **5)** Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización; **6)** Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo; **7)** Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período; **8)** Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo; **9)** Solicitar a la Sociedad Titularizadora con una periodicidad que podrá ser semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o más Solicitudes de Desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos; **D) FACULTAD DE LA TITULARIZADORA**. La Titularizadora estará facultada para solicitar información al Comisionista y para verificar periódicamente los mecanismos y procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los flujos generados por el Proyecto Inmobiliario, pudiendo instruir cambios en dichos mecanismos, todo de conformidad a lo pactado en el presente contrato. Así como para solicitar información al Comisionista y para verificar periódicamente que se le está dando el mantenimiento adeudado al Proyecto Inmobiliario. En estos casos, la Titularizadora concederá un plazo razonable al Comisionista para que entregue la información. **E) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA. A)** Abrir una cuenta corriente a nombre del Fondo de Titularización denominada "Cuenta Comisionista", la cual tendrá firma indistinta del Comisionista y de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Administradores del Fondo de Titularización. Dicha cuenta tendrá la finalidad de realizar los pagos de todos los proveedores relacionados a la construcción, supervisión y mantenimiento de los activos del Fondo de Titularización. **B)** Realizar el abono solicitado por el Comisionista a la Cuenta Comisionista en un plazo máximo de cinco días posterior a recibir la Solicitud de Abono. La Sociedad Titularizadora estará facultada a solicitar modificaciones en dicha Solicitud de Abono. **C)** Reintegrar al Comisionista los pagos que haya realizado para el Fondo de Titularización con su propio patrimonio en un periodo máximo de cinco días hábiles una vez recibida la factura emitida por el Comisionista al Fondo de Titularización. El Comisionista deberá anexar a la factura emitida una copia de todas las facturas de respaldo. **F) PRECIO DEL**

**CONTRATO.** Las funciones del Comisionista serán ejercidas a título oneroso por un monto mensual equivalente hasta el UNO POR CIENTO de los ingresos facturados. El precio del contrato podrá ser aumentado anualmente por medio de mutuo acuerdo entre el Comisionista y la Titularizadora. **G) PLAZO.** El presente contrato tiene un plazo de hasta DIEZ años, contados a partir de la fecha de colocación de la Primer Oferta Pública Bursátil con cargo al Fondo de Titularización. **H) OPERATIVIDAD DE PAGOS A PROVEEDORES.** La Sociedad Titularizadora en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles será la encargada de realizar el pago directamente a los principales proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles con cargo al mismo mediante la Cuenta Comisionista. Asimismo, el Comisionista está facultado a realizar pagos a los distintos proveedores del Fondo con cargo a su propio patrimonio, realizando posteriormente el cobro correspondiente al Fondo de Titularización. Para que el Comisionista pueda solicitar el pago al Fondo de Titularización deberá presentar todas las facturas que sean respaldo de los gastos realizados y se excluye de esta facultad, todos los costos y gastos que sean relativos a la operación del Comisionistas. El Comisionista podrá realizar el pago a proveedores directamente y con cargo al Fondo de Titularización mediante la Cuenta Comisionista, misma cuenta que será abierta a nombre del Fondo de Titularización y será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. La Cuenta Comisionista será abonada únicamente por la Sociedad Titularizadora de acuerdo a la Solicitud de Abono que realice el Comisionista a la Sociedad Titularizadora, debiendo detallar el destino de dichos Fondos. El pago al Banco Acreedor del Fondo de Titularización, y otros proveedores relacionados exclusivamente con el funcionamiento del Fondo, que se detallan en el Contrato de Titularización del mismo, son indelegables por parte de la Sociedad Titularizadora y deberán ser pagados de manera directa de la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización. **I) CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA:** El presente contrato podrá darse por terminado anticipadamente, y sin responsabilidad para las partes, por las causales siguientes: **1)** Por acuerdo expreso de las partes, el cual deberá formalizarse por escrito, entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. No obstante lo anterior, es entendido que el Comisionista estará obligado a prestar el servicio de administración en los términos que constan en el presente contrato, hasta que la Titularizadora haya asumido por su propia cuenta la prestación

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 29,466,001 al 30,466,000 - 5/2025

de este servicio o se lo haya asignado a un tercero, de conformidad con lo establecido en la cláusula doce del Contrato de Titularización antes referido; **2)** A juicio de la Titularizadora, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el Comisionista, luego de transcurrido el plazo de sesenta días hábiles contados a partir de que la Titularizadora haya notificado el incumplimiento al Comisionista, sin que este haya subsanado el mismo; **3)** A juicio del Comisionista, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la Titularizadora. **I) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** La Titularizadora y el Comisionista expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite en virtud de lo dispuesto en el presente instrumento, será resuelta de la forma siguiente: **1)** Someter su diferendo al trato directo; **2)** Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje. El lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador, el idioma el castellano y la ley a aplicarse la salvadoreña. Así se expresaron los comparecientes en las calidades en las que actúan, a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

JAIME DANIEL SALINAS GUERRERO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

**SO ANTE MÍ,** del folio **NOVENTA Y SIETE VUELTO,** al folio **CIENTO TRES FRENTE,** del Libro **TRECE** de mi protocolo, que vence el día ocho de octubre del año dos mil veintiséis; extiendo firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.** En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día diez de febrero de dos mil veintiséis.

