DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes
de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES PORTALES DEL BOSQUE 01

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de determinación de excedentes, estado de composición de excedentes 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 importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES –PORTALES DEL BOSQUE 01, al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conforme a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitida 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.

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 24. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la 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 razonable de estos estados financieros de acuerdo a las Normas Contables para Fondos de Titularización 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 errores significativos, 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 errores significativos 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 representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas 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.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252
San Salvador, 17 de enero de 2025

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2024

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
Activo corriente	US$	4,637.59
Bancos (nota 4)		80.36
Cuentas y Documentos por cobrar (nota 5)		4,557.23
Activo no corriente		11,925.89
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 6)		11,890.61
Gastos de colocación		35.28
Total activo	**US$**	**16,563.48**
Pasivo		
Pasivo corriente		11,708.90
Documentos por pagar (nota 7)		3,322.00
Comisiones por pagar		0.11
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)		22.00
Cuentas por pagar (nota 9)		1,566.30
Otras cuentas por pagar (nota 10)		0.50
Préstamo con instituciones bancarias (nota 11)		6,797.99
Pasivo no corriente		0.00
Obligaciones Financieras a Largo Plazo (nota 11)		0.00
Reservas Acumuladas		1,920.58
Reservas de Excedentes Anteriores		0.00
Utilidad del ejercicio		1,920.58
Total pasivo		**13,629.48**
Patrimonio		
Participaciones en fondos inmobiliario		2,934.00
Total pasivo y patrimonio	**US$**	**16,563.48**

Las notas que aparecen en las páginas son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo del 31 de marzo al 31 de diciembre de 2024
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – nota 2)

		Al 31 de diciembre de 2024
Ingresos		
Ingresos de operación y administración	US$	10,096.15
Ingresos por activos titularizados		10,096.15
Otros Ingresos		0.00
Egresos		
Gastos de administración y operación		370.98
Por administración y custodia		37.31
Por clasificación de riesgo		19.50
Por auditoría externa		2.00
Por pagos de Servicios de la Deuda		262.12
Por honorarios profesionales		27.50
Por servicios de valuación		5.00
Por seguros		17.55
Gastos financieros		0.00
Intereses valores titularización		0.00
Otros gastos		11.35
Otros gastos (nota 12)		11.35
Costo de activos Titularizados		7,793.24
Costo de ventas de bienes inmuebles terminados		7,793.24
Total de egresos y gastos		8,175.57
Utilidad del ejercicio	**US$**	**1,920.58**

Las notas que aparecen en las páginas son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01

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

Estado de Composición Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización Al 31 de diciembre de 2024.

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

	Execedente/Déficit ejercicio anterior	Excedente/ déficit del período	Total
Saldo al 01 de marzo de 2024	**US$ 0.00**	**US$ 0.00**	**US$ 0.00**
Utilidad del ejercicio	0.00	1,920.58	1,920.58
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**US$ 0.00**	**US$ 1,920.58**	**US$ 1,920.58**

Las notas que aparecen en las páginas son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio
Por el período del 01 de marzo al 31 de diciembre de 2024
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – nota 2)

		Al 31 de diciembre de 2024
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	US$	1,920.58
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en Cuentas y Documentos por cobrar		(4,557.23)
Aumento en IVA crédito Fiscal		0.00
Aumento de Activo en Inmuebles titularizados L.P.		(11,890.61)
Disminución en Documentos por pagar		3,322.00
Disminución en comisiones por pagar		0.11
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		22.00
Aumento en gastos de colocación		(35.28)
Aumento de Cuentas por Pagar		1,566.30
Aumento en Otras cuentas por Pagar		0.50
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación		**(9,651.63)**
Flujo de Actividades de Financiamiento		
Aumento en Préstamos con instituciones bancarias		12,000.00
Pago a préstamo		(5,202.01)
Aumento en participación en Fondos Inmobiliarios		2,934.00
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		**(9,731.99)**
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo		80.36
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**80.36**

Las notas que aparecen en las páginas son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de inmuebles- Hencorp Valores – Portales del Bosque 01, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada nueve de agosto de dos mil veintitrés ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-64/dos mil veintitrés, de fecha quince de diciembre de dos mil veintitrés, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0015-2024** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo Portales del Bosque 01 de integrar el fondo de Titularización debe ser emitida por el representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman inicialmente, los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente Contrato de Titularización.

Clasificadora de Riesgo: Es la sociedad PACIFIC CREDIT RATING, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Clasificadora de Riesgo, que en adelante podrá abreviarse PACIF RATING, S.A DE C.V.., Clasificadora de Riesgo, que en adelante también referida como "PACIFIC CREDIT RAITING, S.A DE C.V. Clasificadora de Riesgo en adelante referida también como "Pacific Credit Rating. Clasificadora de Riesgo", o cualquier otra sociedad clasificadora de Riesgo que la sustituya, quién será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de a Emisión, como se define adelante y según lo requerido por la legislación aplicable B) **"**Comisionista": Es la sociedad INVERSIONES BRIKO, S.A DE C.V., nombrada con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el Proyecto de Constitución, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido es conveniente que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a la facultad de INVERSIONES BRIKO. S.A DE C.V. DE i) Gestionar la construcción , diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante autoridades estatales respectivas que sean de requeridos conforme legislación salvadoreña para dicho propósito iii) Arrendar de forma total o parcial el proyecto de construcción; y iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar entre otras, las actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador del fondo de Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de

contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción; así como ejercer labores de procesamiento de información recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo, por cuenta del Titularización. Además, se entienden comprendida las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y en general, todos aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto de Constitución, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas.

De conformidad a los artículos 86 y 87 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.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 22).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 31 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.

Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de diciembre de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – PORTALES DEL BOSQUE 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

f. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.

g. Otros Activos Corrientes

Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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. Flujo de Efectivo

Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

d. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.

g. Otros Activos Corrientes

Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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. Flujo de Efectivo

Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia de Valores.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

NOTA 4 BANCOS

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Cuenta Discrecional		
Banco Atlantida. Discrecional	US$	0.07
Banco Atlántida cuenta colectora		80.17
Banco Atlántida cuenta comisionista		0.12
Cuenta Restringida		
Banco Atlántida Cta. Restringida		0.00
Total bancos	**US$**	**80.36**

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Cuentas y Documentos por Cobrar asciende a US$ 4,557.23 se encuentra integrado en su totalidad por Originador US$ 4,557.23.

NOTA 6 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US$ 11,890.61, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo construcción en proceso US$ 4.29, bienes inmuebles terminados terrenos por US$ 1,902.57 y bienes inmuebles terminados edificios US$ 9,983.75.

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "PORTALES DEL BOSQUE-01"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compra- venta adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregara al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamiento denominados "PORTALES DEL BOSQUE-01.

Inmueble que inicialmente integrará el Fondo de Titularización está compuesto por siete porciones de terreno de forma irregular, marcados como PORCIÓN II; posee una extensión superficial de 9,926.87 m². El inmueble ha sido valuado por Perito Valuador de Inmuebles Ingeniero Luis Guifarro, bajo el asiento PV-0112-2011, en un monto de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (US$ 13,406.96). Los Inmuebles que inicialmente integrarán el Fondo tienen una extensión superficial total de NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS cuadrados (9,926.87m²); cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha los inmuebles, se encuentran inscritos de la siguiente forma: i) PORCIÓN II, REUNIÓN DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS: BUENOS AIRES, LA ESMERALDA, Y SUIZA: inscrito a favor de INVERSIONES BRIKO, S.A. DE C.V., bajo la matrícula tres cero tres uno dos tres dos uno - cero cero cero cero cero (31312321-00000), del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble de naturaleza rústica con una extensión superficial de nueve mil novecientos veintiséis punto ochenta y siete metros cuadrados.; Permisos. De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los activos por parte del originador al Fondo de Titularización, la Titularizado deberá cerciorarse que el Proyecto de Construcción que pretende desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico que pretenda ser desarrollado. El contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo del Proyecto de Construcción, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quién lo agregará al legajo de Anexos de su protocolo, por lo que se considerará como parte integral del mismo. Durante la ejecución del Proyecto de Construcción y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar la renovaciones y gestión de permisos que así lo requieran, ya sea porque las Leyes especiales que regulan los términos de ordenamientos territorial estipulen la tramitación de permisos dependerá de la de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y de cumplimiento de los prerrequisitos que la misma establezca. Política de seguros de conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley Titularizadora de Activos, los bienes inmuebles deberán mantenerse asegurados contra riesgos tales como: incendio, terremoto e inundación , mientras integre el Fondo de Titularización será la responsable de suscribir , en caso sea necesario, con cargo al Fondo de Titularización de seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas , de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las 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 consejo de Gerentes de la Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica experiencia, calidad del servicio y prestigio. Política de Valuación del Inmueble. En relación a los Inmuebles estos serán contabilizados en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisión de conformidad con lo establecido en 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 de activos que integren un Fondo de Titularización RGTG-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 inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por perito Valuador será acordada por el Consejo de Gerentes de Titularización de los Inmuebles tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio 31) Política de Contratación del Contratación del Constructor. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titulación contará 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 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 los siguientes requisitos , los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal , accionistas controladores, directores , miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios en los resultaré 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 dolorosa; c)Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño extranjero, por los créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por los 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 encontrarse en la situación antes indicada; d) No haber sido condenado por haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos.

CARACTERISTICAS:**

Principales Características de la Emisión: Monto de la Emisión: Hasta US$25,000.00 Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil (US$ 1.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 1.00). Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PORTALES DEL BOSQUE CERO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América. Plazo de la emisión El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta DIEZ años, contados a partir de la fecha de colocación. Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Información: Prospecto del fondo FTIHVPB01.

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 diciembre 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$25,000.00). 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:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$2,000.00 (Dos millones Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 1 de marzo de 2024
3. Fecha de liquidación: 1 de marzo de 2024
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1.00 y múltiplos de US$1.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 10 años

8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de vencimiento: 1 de marzo de 2034
10. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
11. Pago de Capital: Al vencimiento
12. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
13. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II P*

1. Monto a negociar: US$779.00 (Setecientos setenta y nueve mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Precio base: US$0.96 (A descuento)
3. Fecha de colocación: 9 de abril de 2024
4. Fecha de liquidación: 9 de abril de 2024
5. Precio base: 1.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1.00 y múltiplos de US$1.00
7. Plazo del tramo: 365 días
8. Fecha de vencimiento: 09 de abril de 2025
9. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III P*

1. Monto a negociar: US$155.00 (Ciento cincuenta y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Precio base: US$0.96 (A descuento)
3. Fecha de colocación: 8 de mayo de 2024
4. Fecha de liquidación: 8 de mayo de 2024
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US$1.00 y múltiplos de US$1.00
6. Plazo del tramo: 365 días
7. Fecha de vencimiento: 8 de mayo de 2025
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

		Al 31 de diciembre de 2024
Originador		3,322.00
Titularizadora de Activos	US$	0.00
Total documentos por pagar	**US$**	**3,322.00**

NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Por servicios de representante de los tenedores	US$	7.50
Por servicios de auditoría externa		0.00
Por servicios de clasificación de riesgo		0.00
Pacific Credit Rating		9.50
Por servicios de peritos valuadores		5.00
Total honorarios profesionales por pagar	**US$**	**22.00**

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Proveedores	US$	1,566.30
Total otras cuentas por pagar	**US$**	**1,566.30**

NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Publicaciones	US$	0.50
Cedeval		0.00
Total otras cuentas por pagar	**US$**	**0.50**

NOTA 11 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

		Al 31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras de a corto y largo plazo		
Principal	US$	6,797.99
Intereses		0.00
Total obligaciones financieras a corto plazo	**US$**	**6,797.99**
Principal	US$	0.00
Intereses		0.00

Total obligaciones financieras a largo plazo	**US$**	**0.00**

En fecha diecinueve de marzo del 2024 se adquirió préstamo, celebrado mediante contrato de Apertura de Crédito Simple por la cantidad de: DOCE MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. II) Intereses: La suma prestada devengará el interés convencional de nueve por ciento anual (9.00%) ajustables y pagaderos en forma mensual la cual será calculada con base al año calendario de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto, del articulo setenta y cuatro de la Ley de Bancos, VEINTISIETE POR CIENTO ANUAL (27%). LA TASA EFECTIVA DE ES DE NUEVE POR CIENTO ANUAL (9.00%). La comunicación privada por escrito hecha al deudor por el Banco por cualquier momento, de la tasa con la relación diferencial establecido y la publicación en los periódicos de la circulación nacional en dos periódicos de circulación nacional de la Tasa de referencia única y la tasa de interés hecha pública por el banco mensualmente o cada vez que se modifique, se tendrá por notificación de los ajustes de dicha tasa y el deudor lo acepta expresamente en el acto. En caso de Mora mayor a treinta días, a la tasa de interés convencional aplicará vigente a la fecha de mora se le incrementará al TREINTA POR CIENTO ANUAL (31.00%), sin que ello signifique prórroga del plazo, el cual se mantendrá fijo hasta la extinción de la obligación. El Interés moratorio se calculará y pagará sobre el capital en mora, y no sobre saldo total. Los ajustes y variabilidad del interés convenido se probarán con las certificaciones extendida por el contador del banco, con visto bueno del gerente del mismo, conformidad articulo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos. III) PLAZO Y FORMA DE PAGO: El deudor se obliga a pagar la expresada suma prestada , dentro del plazo de TRECE MESES a partir de esta fecha que vence el día dieciocho de abril de dos mil veinticinco, por medio de TRECE CUOTAS MENSUALES de las cuales doce CUOTAS serán de gracia pagando únicamente intereses y una ultima comprenderá capital e intereses por el valor de DOCE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA , a la cual se le podrá sumar el saldo que exista al vencimiento del plazo, la cual comprenderá el saldo a capital más los intereses adeudados, todas las cuotas pagaderas en forma mensual los días diecinueve de abril de dos mil veinticuatro. El deudor y el Banco acuerdan, que el pago de las cuotas, se efectuarán por medio de cargo automático a la cuenta corriente

NOTA 12 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 ascienden a la cantidad de US$ 11.35 y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US$4.09, papelería y útiles US$0.22, publicaciones por US$0.50, Trámite inscripción casa corredoras por US$ 1.14 y CNR US$5.00.

NOTA 13 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 16 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensitividad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores PORTALES DEL BOSQUE 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

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

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

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

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

NOTA 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

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

NOTA 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 19 CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 SANCIONES

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

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores - AMC 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

b) Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores PORTALES DEL BOSQUE 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1, asciende a US$2,000.00, tramo 2 asciende a US$779.00 y tramo 3 asciende a US$155.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US$2,934.00.

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	1	2,000	2,000.00
2	2	779	779.00
3	3	155	155.00
TOTAL		**2,934**	**2,934.00**

NOTA 23 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – PORTALES DEL BOSQUE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Ratings, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- PORTALES DEL BOSQUE 01

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de Comité
FTIHVPB01	PCR	"N2"	30/06/2024	30/10/2024

La clasificación de riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

NOTA 24 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

Las notas que aparecen en las páginas son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz Contador General	Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal	Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador único