



**ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**  
**INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

2 de agosto de 2024

A los Socios y Consejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora  
Administradora del  
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ART HAUS 01

**Introducción**

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – ART HAUS 01, al 30 de junio de 2024 y el estado de resultados intermedio del 1 de enero al 30 de junio de 2024, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – ART HAUS 01, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia 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. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

**Alcance de la auditoría**

Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

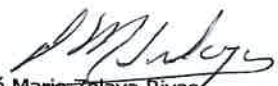
**Conclusión**

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – ART HAUS 01, al 30 de junio de 2024, y su desempeño financiero del 1 de febrero al 30 de junio de 2024, 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.

**Base contable**

Sin calificar nuestra conclusión, 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, éstos 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 22. 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.

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – ART HAUS 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 Intermedio****Al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	<b><u>Al 30 de Junio de</u></b>
	<b><u>2024</u></b>
<b>Activo</b>	
Activo corriente	US\$ 291.01
Bancos (nota 4)	45.19
Cuentas y Documentos por cobrar	0.31
Cartera de Inversiones	244.81
Rendimientos por cobrar	0.70
Activo no corriente	10,362.08
Activos Inmuebles Titularizados largo plazo (nota 5)	10,362.08
<b>Total del activo</b>	<b>US\$ 10,653.09</b>
<b>Pasivo</b>	
Pasivo corriente	3,319.88
Documentos por pagar (nota 6)	897.23
Comisiones por pagar	0.04
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	25.00
Otras cuentas por pagar (nota 8)	2.61
Impuesto y retenciones por pagar	0.57
Préstamo con Instituciones Bancarias o de Crédito (nota 9)	2,394.43
Pasivo no corriente	0.00
Déficit acumulados del fondo de titularización	(246.79)
Déficit acumulados del ejercicio anterior	0.00
Déficit del ejercicio	(246.79)
<b>Total pasivo</b>	<b>3,073.09</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>7,580.00</b>
Participación en fondos Inmobiliarios	7,580.00
<b>Total pasivo más patrimonio</b>	<b>US\$ 10,653.09</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – ART HAUS 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 Intermedio del Fondo****Por el período del 8 de febrero al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

		<b><u>Al 30 de Junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos totales	US\$	3.84
Ingresos por activos titularizados		0.00
Ingresos por Inversiones		3.84
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación		228.81
Por administración y custodia		138.40
Por clasificación de riesgo		16.00
Auditoría externa y fiscal		1.40
Por pago de Servicios de la deuda		42.01
Por honorarios profesionales		26.00
Por servicios de valuación		5.00
Gastos por estimaciones y amortizaciones		1.34
Estimaciones por perdidas sobre Activos Titularizados		1.34
Otros gastos		20.48
Otros gastos (nota 10)		20.48
<b>Total egresos y gastos</b>		<b><u>250.63</u></b>
<b>Déficit del ejercicio</b>	<b>US\$</b>	<b><u><u>(246.79)</u></u></b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – ART HAUS 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**

**Del 8 de febrero al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	Déficit acumulado		Excedente del periodo		Total	
<b>Saldo al 01 de febrero de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>
Déficit del ejercicio		0.00		(246.79)		(246.79)
<b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>(246.79)</b>	<b>US\$</b>	<b>(246.79)</b>

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

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 – ART HAUS 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 8 de febrero al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	<b><u>Al 30 de Junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>	
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Déficit del ejercicio	US\$	(246.79)
Aumento en cuentas por cobrar		(0.31)
Aumento en cartera de inversiones		(244.81)
Aumento en rendimiento por cobrar		(0.7)
Aumento en Activos titularizados a Largo Plazo		(10,362.08)
Aumento en documentos por pagar		897.23
Aumento en comisiones por pagar		0.04
Aumento en Honorarios profesionales por pagar		25.00
Aumento en otras cuentas por pagar		2.61
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		0.57
<b><i>Aumento (Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i></b>		<b><i>(9,929.24)</i></b>
Adquisición de préstamos bancarios		2,394.43
Participación en fondos Inmobiliarios		7,580.00
<b><i>Efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación</i></b>		<b><i>9,974.43</i></b>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		45.19
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		0.00
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$</b>	<b>45.19</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

## **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – ART HAUS 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 Intermedios**

**Al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

---

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

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – Art Haus Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización fechada quince de enero de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario Luis Enrique Alberto Samour Amaya, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-02/20, 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, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora antes Hencorp Valores, S.A., 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 de Inmuebles – Hencorp Valores – Art Haus Cero Uno es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de veinte Millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. 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 los bienes que conforma 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.

Principales definiciones de la constitución del fondo.

Comisionista

### **MODIFICACIÓN A CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL**

En fecha 12 de enero de 2024 según Referencia No DS-SAV-1059 y sesión No CD-2/2024 de Consejo Directivo de la Superintendencia comunicó a Hencorp Valores, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa que en su punto I, acordó:

“I Autorizar, a partir de la fecha de este acuerdo, el asiento registral de la emisión de valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno (VTHVAH01), por un monto de hasta diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00), a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en carácter de administradora del fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno (FTIHVAH01), conforme al anexo que contine las características de la presente emisión, que forma parte integral de este acuerdo; 2) Instruir a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en carácter de emisor, que previo al otorgamiento material de asiento registral, deberá presentar: a) El prospecto de Emisión con las formalidades correspondientes; b) Las Escrituras Públicas de contratos para la constitución del Fondo; c) Certificación de los avalúos realizados

sobre los activos titularizados con el respectivo acuse de recibido por parte de la Dirección General de Impuesto Internos del Ministerio de Hacienda, esto último de conformidad a lo dispuesto en el artículo 51 de la ley de Titularización de activos; y d) El sistema contable del Fondo de Titularización aprobada por la superintendencia de Sistema Financiero; 3) Posterior a la inscripción de asiento registral autorizado en el numeral 1, se autoriza la modificación de dicho asiento registral según corresponda, para marginar la certificación de integración total del Fondo de Titularización otorgada por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que conste que los bienes que conforman el activo se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y en custodia cuando corresponda con base en lo establecido en el artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos, una vez dicha certificación de integración sea presentada con las formalidades correspondientes”.

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

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

### Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

- c. **Período contable**  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. **Corrección monetaria**  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. **Bases de conversión**  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. **Otros Activos Corrientes**  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**  
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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 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.

**NOTA 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>	
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco de América Central	US\$	8.42
<b>Cuenta Colectora</b>		
Banco de América Central		36.41
<b>Cuenta Comisionista</b>		
Banco de América Central		0.18
<b>Cuenta Registro de Tenedores de valores</b>		
Banco de América Central		0.18
<b>Total bancos</b>	<b>US\$</b>	<b><u>45.19</u></b>

**NOTA 5 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO**

Al 30 de junio de 2024 el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$10,362.08 el cual se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>	
<b>Activos titularizados a largo plazo</b>		
Bienes Inmuebles por construirse/terrenos	US\$	5,450.00
Bienes inmuebles por construirse/construcciones en proceso		4,912.08
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$</b>	<b><u>10,362.08</u></b>

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Art Haus Cero Uno, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con la adquisición del Inmueble para el desarrollo, rendimiento y financiamiento del proyecto inmobiliario, el cual consiste en la construcción de un edificio de uso habitacional y locales comerciales. La Titularizadora queda expresamente facultado para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto Inmobiliario.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus cero uno FTIHVAH CERO UNO, creado con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario denominado "ART HAUS" o "proyecto" y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo del mismo.

En fecha quince de enero de 2024, ante los oficios del notario Luis Alberto Samour Amaya se efectuó escritura de compraventa de inmueble, el señor Carlos Alberto Guerrero Contreras en su calidad de representante legal de la sociedad Corporación Polaris, S.A. de C.V. (la vendedora) y el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre en su calidad de representante legal Hencorp Valores Ltda. Titularizadora administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus (la compradora) que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización del fondo, los comparecientes manifiestan que convienen el celebrar UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE el cual se registrá por lo siguiente: a) que la sociedad vendedora es dueña y actual poseedora del inmueble de naturaleza urbano antes rustico, situado en jurisdicción de la ciudad de San Salvador marcado con umero diecinueve del polígono "C" de la colonia el Hipódromo, hoy San Benito, de un área original de cinco mil doscientos dieciocho metros cuadrados, actualmente reducido a tres mil setecientos treinta y cuatro metros cuadrados. El inmueble

descrito tiene edificaciones de sistema mixto de ochocientos ochenta y cinco punto cinco metros cuadrados, inscrito en el registro de la propiedad del departamento de San Salvador, al número noventa y tres del libro trescientos sesenta; actualmente inscrito a la matrícula SEIS CERO CINCO SEIS DOS OCHO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO (60556281-00000) del registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de la primera sección del centro Departamento de San Salvador. b) que el inmueble junto con sus derechos accesorios y las inversiones han sido valuados por el monto de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$5,450.00) por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V. sociedad inscrita en el registro de valuadores del registro Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0167-2011 c) que del Inmueble no se adeudan impuestos municipales, d) que la sociedad vendedora está solvente con sus obligaciones tributarias, e) que el Inmueble se encuentra libre de proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje.

La sociedad vendedora por el precio de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$5,450.00), le vende el inmueble libre de todo gravamen a la TITULARIZADORA para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ART HAUS CERO UNO. Realizando en este acto la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos accesorios que sobre el mismo el corresponden, entregándoselas materialmente en este acto.

**CARACTERISTICAS GENERALES:**

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – ART HAUS 01 (FTIHVAH01)

Emisor: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, en carácter de administradora del FTIHVAH01 y con cargo a dicho fondo

Originador: ART HAUS

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTIHVAH01: Citivalores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, actualmente Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – Art Haus 01 (FTHVAH01)

Naturaleza del valor: 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.

Clase de valor: Valores de Titularización – títulos de participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES ART HAUS CERO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo: 1

1. Monto a negociar: US\$5,650.00 (Cinco millones seiscientos cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 8 de febrero de 2024
3. Fecha de liquidación: 8 de febrero de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 5 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación) (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanillas de la Bolsa de Valores de El Salvador.
10. Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.

11. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización, podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al representante de los Tenedores. La redención anticipada de los Valores y la Determinación del Precio podrán ser acordados únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de Redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
13. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
15. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo: 2

1. Monto a negociar: US\$91.00 (Noventa y un mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 22 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,723 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 9% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 91.00
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación

del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo. Este tramo no tendrá Redenciones Ordinarias. Las redenciones Extraordinarias se definirán según la cláusula de Redención de valores que antecede.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo: 3\*

1. Monto a negociar: US\$300.00 (Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 22 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,723 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 10% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 300.00
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación

del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información\*: Bolsa de Valores de El Salvador

Tramo: 4\*

1. Monto a negociar: US\$660.00 (Seiscientos sesenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 22 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,723 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 10% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 250.00; Bloque 2: US\$ 250.00; Bloque 3: US\$ 160.00.
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación

del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información\*: Bolsa de Valores de El Salvador

Tramo: 5\*

1. Monto a negociar: US\$300.00 (Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 22 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,723 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 10% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 300.00.
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación

del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información\*: Bolsa de Valores de El Salvador

Tramo: 6\*

1. Monto a negociar: US\$300.00 (Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 22 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,723 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 11% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 300.00.
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda.,



Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información\*: Bolsa de Valores de El Salvador

Tramo: 7 \*

1. Monto a negociar: US\$33.00 (treinta y tres mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 22 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,723 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 8% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 33.00.
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda.,

Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información\*: Bolsa de Valores de El Salvador

Tramo: 8\*

1. Monto a negociar: US\$250.00 (Doscientos cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 23 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 23 de mayo de 2024
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 1,722 días.
7. Tipo de serie: Preferente
8. Tasa de Dividendo preferente: 10% anual, según la póliza de pago de dividendo del Fondo de Titularización.
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 250.00.
12. Redención Anticipada: 1) La emisión considerara Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: i) Redenciones Ordinarias: Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los acreedores financieros del Fondo, el consejo de Gerentes de la sociedad Titularizadora – Títulos de participación de la serie preferente una estructura de redenciones ordinarias las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. ii) Redenciones Extraordinarias: siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación

del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de valores debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el fondo de Titularización, por medio de la sociedad Titularizadora deberá informar al representante de tenedores, a la superintendencia a la bolsa de valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 2) Procedimiento de pago de la redención: La Titularizadora actuando en calidad de administradora del fondo de Titularización hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los tenedores de valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los tenedores de valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de participación de la serie común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la serie preferente o existan títulos de la dicha serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una serie preferente con el propósito de modificación de la escritura de capital del fondo.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno.
14. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 8 de febrero de 2029.
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
17. Pago de Capital: Al vencimiento.
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información\*: Bolsa de Valores de El salvador

#### **NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR**

El saldo que reflejan los documentos por pagar al 30 de junio de 2024 de US\$ 897.23, corresponden a costos y gastos de integración del fondo y colocación de los títulos los cuales se le dedujeron al originador, reintegrándole mensualmente hasta su total liquidación.

	<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>	
Originador pendiente de liquidación	US\$	897.23
<b>Total documentos por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>897.23</u></b>

#### **NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

El saldo que reflejan los honorarios profesionales de clasificadoras al 30 de junio de 2024 de US\$25,000.00 los cuales se detallan a continuación:

	<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>	
Servicios de clasificación de riesgos PCR	US\$	16.00
Por servicios de representación de los tenedores de valores		4.00
Por servicios de Peritos valuadores		5.00
<b>Total honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>25.00</u></b>

**NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo que reflejan las otras cuentas al 30 de junio de 2024 de US\$2.61, los cuales se detallan a continuación:

		<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>
Servicios de publicidad	US\$	0.50
Cedeval		2.11
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>2.61</u></b>

**NOTA 9 PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO**

Al 30 de junio de 2024, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

		<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>
<b>Obligaciones financieras a corto y largo plazo</b>		
Principal	US\$	2,379.51
Intereses		14.92
<b>Total obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>US\$</b>	<b><u>2,394.43</u></b>

En fecha veintitrés de febrero de 2024 se adquirió préstamo, celebrado mediante testimonio de mutuo por la cantidad de: DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. La Deudora destinará el crédito que se le concede para la construcción de edificio de uso mixto denominado "ART HAUS". El plazo del mutuo será de TREINTA Y SEIS meses a contar de esta fecha, que vencerá el día veintidós de febrero de dos mil veintisiete. La Deudora amortizará la deuda de la siguiente manera: i) Durante la etapa de construcción pagará únicamente intereses mensuales sobre los saldos del capital desembolsado ii) Luego mediante abonos de capital más intereses de acuerdo con las ventas del proyecto equivalentes 90% del valor de cada apartamento de acuerdo al cuadro de valores aprobado por el banco. Durante los meses que no se registren ventas la deudora deberá pagar intereses mensuales de sus propios fondos. La Deudora se obliga a pagar sobre la suma mutuada, el interés convencional del NUEVE por ciento anual sobre saldos, pagaderos mensualmente.

Condiciones del préstamo Bancario: desembolso pre-operativo de NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y UN DÓLAR CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR de los Estados Unidos de América, (\$939,181.70) equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto del crédito. Desembolso Parciales: durante el desarrollo del proyecto, según cronograma presentado por la Deudora de DIECINUEVE meses (Periodo de Construcción). Además, deberá presentar avances de obra los cuales deberán contar con el visto bueno de un perito autorizado por el banco y validados por el área de Crédito Empresa y Gestión de Procesos Crediticios. En caso de que el reporte de avances de obras no tenga el visto bueno, de acuerdo con el cronograma de actividades a la inversión realizada, el banco ajustará los desembolsos de acuerdo con la recomendación del perito autorizado por el Banco. Cualquier sobre costo será asumido por la Deudora. Durante el periodo de construcción, se pueden realizar desembolsos adicionales al avance de la obra presentado hasta por un máximo acumulado del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del crédito autorizado, para reconocer inversiones adicionales que aún no se reflejen en obra. Para realizar estos desembolsos se deberán presentar los respectivos soportes a satisfacción del banco.

Condiciones Especiales: La deudora deberá suministrar Estados Financieros Auditados con el Dictamen del Auditor externo una vez al año, a más tardar cuatro meses después del Cierre fiscal; Estados Financieros Internos anuales (Diciembre), a más tardar tres meses después del cierre; Estados Financieros semestrales (Junio), a más tardar dos meses después del corte y cualquier otra información que le fuere requerida por el banco. La Deudora se compromete a utilizar los fondos del crédito para el destino para el que fueron aprobados, caso contrario, el banco podrá dar por vencido el plazo del crédito y podrá exigir el pago del mismo.

#### **NOTA 10 OTROS GASTOS**

Al 30 de junio de 2024 la cuenta de otros gastos se encuentra integrada por Administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$20.48 integrados por: Colocación de valores de Titularización US\$18.70; Papelería y Útiles US\$0.28; Publicaciones US\$0.50 y Tramite de inscripción de casa corredora US\$1.00.

#### **NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 30 de junio de 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

#### **NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 30 de junio de 2024, no se tienen retiros de excedentes.

#### **NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES**

Al 30 de junio de 2024, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

#### **NOTA 14 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus 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 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 PCR Rating.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con SYSvalores 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 16 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Durante el período reportado al 30 de junio de 2024, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

#### **NOTA 17 CONTINGENCIAS**

Durante el período reportado al 30 de junio de 2024, no hay contingencias que informar.

#### **NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Durante el período reportado al 30 de junio de 2024, no hay cauciones que informar.

#### **NOTA 19 SANCIONES**

Durante el período reportado al 30 de junio de 2024, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

## NOTA 20 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros  
Según acta No. 285 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 29 de julio de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus 01, con sus anexos al 30 de junio de 2024.
- b) Al 30 de junio de 2024, el detalle de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus 01 colocados el 08 de febrero de 2024; 22 de mayo de 2024 y 23 de mayo de 2024, se muestra a continuación:

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Montos US\$
1	1	5,650	5,650.00
2	2	91	91.00
3	3	300	300.00
3	4	600	600.00
4	4	250	250.00
5	4	250	250.00
6	4	160	160.00
7	5	300	300.00
8	6	300	300.00
9	7	3	3.00
10	7	25	25.00
11	7	5	5.00
12	8	250	250.00
Totales		8,184	8,184.00

## NOTA 21 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2024 la Clasificación de Riesgo de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus 01, se detalla a continuación:

Fondo	Clasificadora	Clasificación	Fecha de referencia
FTIHVAH01	PCR	N DOS	11/12/2023

Significado de las clasificaciones obtenidas.

Categoría N DOS: Corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

**NOTA 22 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

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

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

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

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