



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

01 de agosto de 2024

A los Socios y Concejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PORTALES DEL BOSQUE 01

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES –PORTALES DEL BOSQUE 01, al 30 de junio de 2024 y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujos de efectivo por el período de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo 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 revisión

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 analíticos 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 identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, 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 que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – PORTALES DEL BOSQUE 01, al 30 de junio de 2024, y los resultados intermedios de determinación de excedentes y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2024, de acuerdo 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, 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 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 – 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 Intermedio**Al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>
Activo	
<u>Activo corriente</u>	US\$ 31.37
Bancos (nota 4)	31.37
<u>Activo no corriente</u>	15,359.23
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	15,353.38
Gastos de colocación	5.85
Total activo	US\$ 15,390.60
Pasivo	
<u>Pasivo corriente</u>	12,872.26
Documentos por pagar (nota 6)	826.56
Comisiones por pagar	0.05
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	14.00
Otras cuentas por pagar (nota 8)	0.50
Préstamo con instituciones bancarias (nota 9)	12,031.15
<u>Pasivo no corriente</u>	0.00
<u>Reservas Acumuladas</u>	(386.23)
Reservas de Excedentes Anteriores	0.00
Déficit del ejercicio	(386.23)
Total pasivo	12,486.03
Patrimonio	
Participaciones en fondos inmobiliario	2,904.57
Total pasivo y patrimonio	US\$ 15,390.60

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 – 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 Intermedio del Fondo**Del 01 de marzo al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	<u>Al 30 de junio de</u>
	<u>2024</u>
Ingresos	
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 0.00
Ingresos por activos titularizados	0.00
Otros Ingresos	0.00
Egresos	
<u>Gastos de administración y operación</u>	380.28
Por administración y custodia	29.22
Por clasificación de riesgo	14.50
Por auditoría externa	2.00
Por pagos de Servicios de la Deuda	307.06
Por honorarios profesionales	22.50
Por servicios de valuación	5.00
<u>Gastos financieros</u>	0.00
Intereses valores titularización	0.00
<u>Otros gastos</u>	5.95
Otros gastos (nota 10)	5.95
Total de egresos y gastos	386.23
Déficit del ejercicio	US\$ (386.23)

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

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>	
Saldo al 01 de marzo de 2024	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$	0.00
Déficit del ejercicio		0.00		(386.23)		(386.23)
Saldo al 30 de junio de 2024	US\$	0.00	US\$	(386.23)	US\$	(386.23)

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

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

	<u>Al 30 de junio de</u>
	<u>2024</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación	
(Déficit) del ejercicio	US\$ (386.23)
<i>Cambios netos en activos y pasivos:</i>	
Aumento en IVA crédito Fiscal	0.00
Aumento de Activo en Inmuebles titularizados L.P.	(15,353.38)
Aumento en Documentos por pagar	826.56
Aumento en comisiones por pagar	0.05
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar	14.00
Aumento en gastos de colocación	(5.85)
Aumento en Otras cuentas por Pagar	0.5
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación	<u>(14,904.35)</u>
Flujo de Actividades de Financiamiento	
Aumento en Préstamos con instituciones bancarias	12,031.15
Aumento en participación en Fondos Inmobiliarios	2,904.57
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>14,935.72</u>
<i>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<u>31.37</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ <u><u>31.37</u></u>

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 – 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 Intermedios

Al 30 de junio de 2024 (no auditado)

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

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, 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.

I. 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 30 de junio de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de</u>	
	<u>2024</u>	
Cuenta Discrecional		
Banco Atlantida. Discrecional	US\$	5.68
Banco Atlántida cuenta colectora		25.57
Banco Atlántida cuenta comisionista		0.12
Cuenta Restringida		
Banco Atlántida Cta. Restringida		0
Total bancos	US\$	<u>31.37</u>

NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 15,353.38, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terreno por US\$ 13,406.97 y construcciones en proceso US\$ 1,946.41.

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 (30312321-00000), 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 adquisición 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 Titularización 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 resultará 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 junio de 2023 y sesión No CG-240/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PB 01", por un monto de Hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$25,000.00). 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 de 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 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2024, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u>
	<u>2024</u>
Originador	826.56
Titularizadora de Activos	US\$ 0.00
Total documentos por pagar	US\$ <u>826.56</u>

NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u>
	<u>2024</u>
Por servicios de representante de los tenedores	US\$ 2.50
Por servicios de auditoría externa	2.00
Por servicios de clasificación de riesgo	
Pacific Credit Rating	4.50
Por servicios de peritos valuadores	5.00
Total honorarios profesionales por pagar	US\$ <u>14.00</u>

NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2024, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	
Publicaciones	US\$	0.50
Cedeval		0.00
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>0.50</u>

NOTA 9 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	
Obligaciones financieras de a corto y largo plazo		
Principal	US\$	12,000.00
Intereses		31.15
Subtotal obligaciones financieras a corto plazo	US\$	<u>12,031.15</u>
Obligaciones financieras de largo plazo		
Adeudado por préstamos	US\$	0.00
Subtotal obligaciones financieras de largo plazo	US\$	<u>0.00</u>
Total obligaciones financieras a Corto y largo Plazo	US\$	<u>12,031.15</u>

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 artículo 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 (30.00%), 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 artículo 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 10 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2024 ascienden a la cantidad de US\$5.95 y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$4.08, papelería y útiles US\$0.22, publicaciones por US\$0.50 y Trámite inscripción casa corredoras por US\$ 1.15.

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 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 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 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 16 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de junio de 2024, no se tiene impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 17 CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2024, no hay contingencias que informar.

NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2024, no hay cauciones que informar.

NOTA 19 SANCIONES

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 – PORTALES DEL BOSQUE 01, con sus anexos al 30 de junio de 2024.

b) Al 30 de junio 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
2	1	2,000	2,000.00
3	2	779	779.00
4	3	155	155.00
TOTAL		2,934	2,934.00

NOTA 21 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio 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 la clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- PORTALES DEL BOSQUE 01

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVPB01	PCR	"N3"	01/12/2023

La clasificación de riesgo "N3" corresponde a acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

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 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 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