



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

30 de julio de 2024

A los Socios y Concejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 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 – DISTRI BODEGAS 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 – DISTRI BODEGAS 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 24. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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 – DISTRI BODEGAS 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\$ 420.02
Bancos (nota 4)	420.02
<u>Activo no corriente</u>	6,761.68
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	6,761.68
Total activo	US\$ 7,181.70
Pasivo	
<u>Pasivo corriente</u>	3,379.14
Documentos por pagar (nota 6)	2,069.21
Comisiones por pagar	0.02
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	20.17
Otras cuentas por pagar (nota 8)	0.65
Impuestos y retenciones por pagar (nota 9)	2.09
Préstamos con instituciones bancarias (nota 10)	1,287.00
<u>Pasivo no corriente</u>	0.00
Obligaciones por titularización a largo plazo	0.00
Excedentes acumulados del Fondo titularización	(222.44)
Reservas de Excedentes Anteriores	0.00
Excedente del ejercicio	(222.44)
Total pasivo	3,156.70
Patrimonio	
Participaciones en fondos inmobiliario (nota 11)	4,025.00
Total pasivo y patrimonio	US\$ 7,181.70

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 – DISTRI BODEGAS 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 07 de mayo 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
Egresos	
<u>Gastos de administración y operación</u>	215.24
Por administración y custodia	157.19
Por clasificación de riesgo	13.00
Por auditoría externa	1.17
Por pago de servicio de la deuda	15.88
Por servicios de valuación	5.00
Por honorarios profesionales	23.00
<u>Gastos financieros</u>	0.00
Intereses valores titularización	0.00
<u>Otros gastos</u>	7.20
Otros gastos (nota 12)	7.20
Total de egresos y gastos	222.44
Déficit del ejercicio	US\$ -222.44

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Audidores 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 – DISTRI BODEGAS 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 07 de mayo de 2024	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$ 0.00
Déficit del ejercicio		0.00		(222.44)	(222.44)
Saldo al 30 de junio de 2024	US\$	0.00	US\$	(222.44)	US\$ (222.44)

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 – DISTRI BODEGAS 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 07 de mayo 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\$	(222.44)
<i>Cambios netos en activos y pasivos:</i>		
Aumento en IVA crédito Fiscal		0.00
Aumento de Activo en Inmuebles titularizados L.P.		(6,761.68)
Aumento en Documentos por pagar		2,069.21
Aumento en comisiones por pagar		0.02
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		20.17
Aumento en Otras cuentas por Pagar		0.65
Aumento en impuestos y retenciones por Pagar		2.09
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo usado por las actividades de operación		(4,891.98)
Flujo de actividades de financiamiento		
Participación en FTI		4,025.00
Adquisición de préstamo		1,287.00
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento		5,312.00
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo		420.02
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo		0.00
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	420.02

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Audidores 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 – DISTRI BODEGAS 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

Del 07 de mayo de 2024 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 – DISTRI BODEGAS 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 dos de abril de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario María Martha Molina Delgado, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-17/dos mil veinticuatro, de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, 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 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 Distri Bodegas 01 es con la certificación que con el objeto de reintegrar el Fondo de Titularización, debe de ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente contrato de titularización.

Principales definiciones del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01.

Comisionista. Es la sociedad CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., que en adelante podrá abreviarse, CALIDAD INMOBILIARIA, 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 construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a la facultad de CALIDAD INMOBILIARIA, S.A, DE C.V.

Constructor. Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del proyecto de construcción denominado "DISTRIBODEGAS APOPA", y que inicialmente será la sociedad ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.

El constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor descrita mas adelante.

Contrato de Comisión para la administración del inmueble. Es el contrato o los contratos a celebrar entre el comisionista y la Titularizadora en virtud del cual la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción de forma total o parcial.

Contrato de Compraventa. Es el contrato a ser suscrito a partir de las obligaciones generadas por la firma del contrato de promesa de Compraventa entre la Titularizadora y Desarrolladora MENORCA, S.A. DE C.V., por medio de la cual se enajenarán los inmuebles donde se desarrollará el proyecto de construcción que constituirá el Activo que integrará el Fondo. Esta transferencia de dominio del Activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, la cual se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora.

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 24).

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 – DISTRI BODEGAS 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.

j. Indemnización

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

l. Flujo de Efectivo

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

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.

j. Indemnización

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

l. Flujo de Efectivo

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

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

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

NOTA 4 BANCOS

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

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	
Cuenta comisionista		
Banco cuscatlán cta. discrecional	US\$	0.50
Cuenta colectora		
Banco cuscatlán Cta. Colectora		1.00
Cuenta colectora		
Banco Industrial Cta. RTV		418.52
Total bancos	US\$	<u>420.02</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\$ 6,761.68, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US\$ 3,100.00 y Construcciones en proceso por US\$3,661.68.

Dichos activos del Originador que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la Ley de Titularización de activos fundamentalmente el Contrato de Enagenación de los activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato en lo esencial. El Originador quien es el dueño y actual poseedor de los inmuebles, derechos, planos y permisos y construcciones iniciales, transfirirá y realizará la tradición y dominio, posesión, uso y demás derechos, que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los inmuebles a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO D ETITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01 por el precio de TRES MILLONES CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$3,100.00), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01 emita los valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno- VTHVDB01. Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas cero uno, VTHVDB01 y con cargo a dicho fondo. Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al VTHVDB01: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero uno – VTHVDB01.

Según sesiones de acta CG-No 254/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-266/2024 de fecha 25 de enero de 2024, en sesión No CG-268/2024 de fecha 12 de enero de 2024 y sesión No CG-269/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-17/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US\$200.00 (Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 7 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 7 de mayo de 2024
4. Precio base: US\$1.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 200
7. Plazo de la emisión: 5 años
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US\$2,660.00 (Dos millones seiscientos sesenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 17 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 17 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
5. Número de valores a colocar: 3,285
6. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III*

1. Monto a negociar: US\$815.00 (Ochocientos quince mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 23 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 23 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
5. Número de valores a colocar: 114
6. Plazo de la emisión: 1,810 días
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo IV*

1. Monto a negociar: US\$325.00 (Trescientos veinticinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 29 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
5. Número de valores a colocar: 325
6. Plazo de la emisión: 1,804 días
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo V*

1. Monto a negociar: US\$25.00 (Veinticinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 29 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
5. Número de valores a colocar: 25
6. Plazo de la emisión: 1,804 días
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y 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	US\$ 2,069.21
Total documentos por pagar	US\$ <u>2,069.21</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\$	1.00
Por servicios de auditoría externa		1.17
Por servicios de clasificación de riesgo		
Pacific Credit Rating		13.00
Fitch Centroamérica		0.00
Por servicios de valuadores		
Por servicios de péritos valuadores		5.00
Total honorarios profesionales por pagar	US\$	<u>20.17</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		0.15
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>0.65</u>

NOTA 9 IMPUESTOS Y RETENCIONES 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>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	2.09
Total impuestos y retenciones por pagar	US\$	<u>2.09</u>

NOTA 10 OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

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

		<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>
Instituciones bancarias o créditos locales	US\$	1,287.00
Total obligaciones financieras a corto plazo	US\$	<u>1,287.00</u>

NOTA 11 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

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

Al 30 de junio de
2024

Participaciones en Proyectos de construcción	US\$	4,025.00
Total participaciones en fondos inmobiliarios	US\$	4,025.00

NOTA 12 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2024 ascienden a la cantidad de **US\$7.20** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$5.69, papelería y útiles US\$0.01, publicaciones por US\$ 0.50 y trámite Inscripción Casa corredora US\$ 1.00.

NOTA 13 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 16 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de 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 DISTRI BODEGAS 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de

Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 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 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 19 CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 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 22 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 – DISTRI BODEGAS 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 CERRO VERDE 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US\$200,000.00, tramo 2 asciende a US\$2,660,000.00, tramo 3 asciende a US\$815,000.00, tramo IV asciende a US\$325,000.00 y tramo V asciende a US\$25,000.00; haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$4,025,000.00.

Tenedor	Tramo I	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
1	I	17/05/2024	2,000.00	US\$	200.00
	Subtotal		2,000	US\$	200.00

Tenedor	Tramo II	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
2	I	17/05/2024	510.00		51.00
3	I	17/05/2024	100.00		10.00
4	I	17/05/2024	300.00		30.00
5	II	17/05/2024	100	US\$	10.00
6	II	17/05/2024	350		35.00
7	II	17/05/2024	110		11.00
8	II	17/05/2024	200		20.00
9	II	17/05/2024	3500		350.00
10	II	17/05/2024	500		50.00
11	II	17/05/2024	1000		100.00
12	II	17/05/2024	500		50.00
13	II	17/05/2024	100		10.00
14	II	17/05/2024	80		8.00
15	II	17/05/2024	4000		400.00
16	II	17/05/2024	250		25.00
17	II	17/05/2024	100		10.00
18	II	17/05/2024	70		7.00
19	II	17/05/2024	100		10.00
20	II	17/05/2024	100		10.00
21	II	17/05/2024	250		25.00
22	II	17/05/2024	30		3.00
23	II	17/05/2024	6000		600.00
24	II	17/05/2024	100		10.00
25	II	17/05/2024	500		50.00
26	II	17/05/2024	1000		100.00
27	II	17/05/2024	200		20.00
28	II	17/05/2024	250		25.00
29	II	17/05/2024	400		40.00

30	II	17/05/2024	100		10.00
31	II	17/05/2024	1500		150.00
32	II	17/05/2024	2500		250.00
33	II	17/05/2024	100		10.00
34	II	17/05/2024	1500		150.00
35	II	17/05/2024	100		10.00
36	II	17/05/2024	50		5.00
37	II	17/05/2024	20		2.00
38	II	17/05/2024	30		3.00
	Subtotal		26,600	US\$	2,660.00

Tenedor	Tramo III	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
39	II	17/05/2024	150		15.00
40	III	23/05/2024	500	US\$	50.00
41	III	23/05/2024	200		20.00
42	III	23/05/2024	1000		100.00
43	III	23/05/2024	3000		300.00
44	III	23/05/2024	2200		220.00
45	III	23/05/2024	1000		100.00
46	III	23/05/2024	100		10.00
	Subtotal		8,150	US\$	815.00

Tenedor	Tramo IV	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
47	IV	29/05/2024	1250	US\$	125.00
48	IV	29/05/2024	2000		200.00
	Subtotal		3,250	US\$	325.00

Tenedor	Tramo V	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
49	V	29/05/2024	1250	US\$	25.00
	Subtotal		1250	US\$	25.00

TOTAL			41250	US\$	4,025.00
--------------	--	--	--------------	-------------	-----------------

NOTA 23 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2024 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – DISTRI BODEGAS 01, se detalla a continuación:

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

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVDB01	PCR	"N2"	11/12/2023

Nivel 2 (N-2): Corresponde a aquellos instrumentos, cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

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

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

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

Las notas que aparecen 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