

PROSPECTO DE EMISIÓN DE PAPEL BURSÁTIL “PBBOLIVAR1”

USD 14,000,000.00

INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V.

Principales Características de la Emisión

Denominación del Emisor:	INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V. que puede abreviarse Bolívar, S.A. de C.V.
Denominación:	PBBOLIVAR1
Plazo de la Emisión:	La emisión de Papel Bursátil, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta once años contados a partir de la fecha del otorgamiento del asiento material en el Registro Público Bursátil; dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: A) Desde quince días hasta tres años. B) Los valores se pueden emitir a descuento o valor par. Dentro de los años de autorización para su negociación, el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. Ningún tramo de la emisión podrá tener vencimiento posterior al plazo de la emisión.
Clase de Valor:	Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por BOLÍVAR, S.A. DE C.V.
Naturaleza:	Los valores por emitirse son obligaciones consistentes en Papel Bursátil negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en su cuenta.
Monto de la Emisión:	El monto de la emisión es hasta CATORCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 14,000,000.00).
Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:	CIENT DÓLARES de los Estados Unidos de América y múltiplos de CIENT DÓLARES de los Estados Unidos de América.
Garantía de los tramos de la Emisión:	El pago del programa de Papel Bursátil, según los tramos que puedan emitirse, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta que se emitan por BOLÍVAR, S.A. DE C.V. no tendrán garantía específica.
Moneda de Negociación:	DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
Denominación de la Casa Corredora y Estructurador:	Hencorp, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Bolsa en la que se inscribe la Emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo:	La emisión de Papeles Bursátiles de INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V., cuenta una Clasificación de Riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, de “N2” para el corto plazo sin garantía; de “A-” para el largo plazo sin garantía, según Consejo de Comité Ordinario de fecha 4 de junio del año dos mil veinticinco con información financiera no auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

RAZONES LITERALES:

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

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

Autorizaciones:

Acuerdo de la Junta General de Accionistas de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., tomada en Acta número JD-539/2025 celebrada el día 18 de marzo de 2025, por el que se resolvió inscribir como Emisor a la Sociedad “Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.”. Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión CE-07/2025 de fecha 28 de mayo de 2025. Autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil otorgada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD- 18/2025 de fecha 30 de abril de 2025. Acuerdo de Junta Extraordinaria de Accionistas del emisor, en sesión JD-412/2025 celebrada el 25 de abril de 2025, en el punto 1, se acordaron las características de la emisión y autorizar la inscripción de la emisión en la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Autorización otorgada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025. Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión CE-10/2025 de fecha 19 de agosto de 2025.

SOCIEDAD ESTRUCTURADORA Y COLOCADOR:
HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

EMISOR:
INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V.



AGOSTO 2025

I. CONTRAPORTADA

1. Emisor

Nombre: Inversiones Bolívar, S.A. de C.V

Dirección: Calle El Carmen y 17 Avenida Norte, Centro de Negocios Kinetika, 7mo nivel, Distrito de Santa Tecla, Municipio de La Libertad Sur, Departamento de La Libertad

Teléfono de contacto: 2209-8500

Página web: <https://proyectosdevida.com/>

Correo electrónico: hablemos@proyectosdevida.com

2. Casa Corredora de Bolsa y Estructurador

Nombre: HENCORP S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Dirección: Edificio D'Cora Anexo 2, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad

Teléfono de contacto: 2500-6900

Página web: <http://hencorpcasadebolsa.com.sv/>

Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com

3. Superintendencia del Sistema Financiero

Dirección: avenida Albert Einstein #17, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador

Teléfono de contacto: 2268-5700

Página web: www.ssf.gob.sv

Correo electrónico: contacto@ssf.gob.sv

4. Bolsa de Valores de El Salvador

Dirección: Torre Millenium, Nivel 9, Paseo General Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador

Teléfono de contacto: 2212-6400

Página web: www.bolsadevalores.com.sv

Correo electrónico: info@bolsadevalores.com.sv

5. Auditor Externo y Fiscal

Nombre: BDO Figueroa Jiménez & Co, S.A.

Dirección: Calle El Carmen y 17 Avenida Norte, Centro de Negocios Kinetika, 8vo nivel, Local 13B, Distrito de Santa Tecla, Municipio de La Libertad Sur, Departamento de La Libertad.

Teléfono de contacto: 2218-6400

Página web: www.bdo.com.sv/es-sv/home-es

Correo electrónico: David Guevara <david.guevara@bdo.com.sv>

6. Asesores Legales

Nombre: Torres Legal

Dirección: Calle Cuscatlán #4312, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador

Teléfono de contacto: 2538-6300

Página web: www.torres.legal

Correo electrónico: Annette Herrera <aherrera@torres.legal>

III. ÍNDICE

II. CONTRAPORTADA	1
III. ÍNDICE	3
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN.....	4
V. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO	5
VI. HISTORIAL Y DATOS DEL EMISOR.....	6
VII. INFORMACIÓN RELEVANTE DEL EMISOR	7
VIII. NÓMINA DE LA JUNTA DIRECTIVA Y CURRICULUM VITAE.....	13
IX. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	16
X. AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN	20
XI. FACTORES DE RIESGO	22
XII. PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE MORA O ACCIÓN JUDICIAL.....	24
XIII. ESTADOS FINANCIEROS	25
XIV. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO.....	26
XV. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO	27
XVI. INFORME DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	28

DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En la ciudad de Santa tecla, a las once horas con treinta minutos del día veintiocho de abril de dos mil veinticinco. Ante mí, **ANNETTE FABIOLA HERRERA RODRIGUEZ**, Notario, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador y del domicilio del distrito de Santa Tecla, municipio La Libertad Sur, departamento de La Libertad, comparece **ÓSCAR JOAQUÍN CORNEJO MAZA**, de sesenta y dos años de edad, ingeniero civil, del domicilio del distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, persona a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria debidamente homologado número cero uno tres uno uno seis uno siete- nueve, actuando en su calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la Sociedad **INVERSIONES BOLÍVAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **BOLÍVAR, S.A. DE C.V.**, sociedad anónima sujeta al régimen de capital variable, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, ahora distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno cuatro cero seis seis cero- cero cero uno- siete, en adelante denominada "la Sociedad", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **i)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las diez horas del día dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de Andrea Renne Cuellar Toledo, inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO OCHO del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO del Registro de Sociedades con fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, la cual contiene todas las cláusulas que conforman el Pacto Social y que rigen a la sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son los antes expresados, que el plazo de la sociedad es por tiempo indefinido, que su administración está confiada a una Junta Directiva, que tiene las facultades para otorgar poderes generales y especiales; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponderá de forma conjunta o separada al Director Presidente y al Director

Secretario de la Junta Directiva, y que dentro de la finalidad de la sociedad está la de otorgar actos como el presente; **ii) Testimonio Escritura Pública de otorgamiento de Poder General Administrativo y Judicial a favor del compareciente, otorgado por el señor Diego Herbert de Sola Jokisch, en su calidad Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto representante legal de la sociedad Bolívar, S.A. de C.V., a las catorce horas del día veintidós de agosto de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de Rodrigo Arturo Molina Martínez, inscrito en el Registro de Comercio desde el día veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro al número quinientos noventa y nueve del libro dos mil doscientos cincuenta y siete del Registro de Otros Contratos Mercantiles; BAJO JURAMENTO DECLARA: Que solicitó a **HENCORP, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA** que puede abreviarse Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredoras de Bolsa, realice el trámite ante la Superintendencia del Sistema Financiero, para la inscripción de la emisión de Papel Bursátil en el Registro Público Bursátil que para tal efecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; para lo cual entregó toda la documentación requerida en el artículo siete de las "NORMAS TÉCNICAS PARA LA AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE EMISORES Y EMISIONES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA" NRP-DIEZ, emitida por el Banco Central de Reserva; por lo que en cumplimiento al artículo siete literal a) de la normativa anteriormente citada **BAJO JURAMENTO DECLARA:** I) Que toda la información proporcionada a Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, para efectos de la inscripción de la emisión de Papel Bursátil de BOLÍVAR, S.A. DE C.V., es VERAZ, PRECISA Y COMPLETA, así mismo se compromete a mantener en todo momento actualizada la información de registro de emisiones ante la Superintendencia del Sistema Financiero, así como facilitar toda la información requerida por la Ley, Reglamentos y Normativas aplicables. El suscrito notario hace constar: que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente, a quien le expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de un folio útil; y leído que le hube por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.****



PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO

San Salvador

24 de Abril de 2025

Estimado Inversionista:

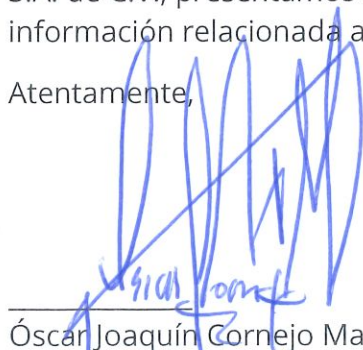
En representación de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., nos es grato presentarles el Prospecto de la Emisión de Papel Bursátil denominada PBBOLIVAR1.

Como institución estamos conscientes de las necesidades dinámicas del sector inmobiliario y es nuestro mayor deseo seguir aportando en el desarrollo de nuestros clientes y del país, para la cual ponemos a su disposición esta Emisión de Papel Bursátil, diversificando las alternativas de inversión en el corto y mediano plazo.

Es un honor para nosotros poner a su servicio nuestra capacidad profesional y brindarles el mejor servicio en materia de desarrollo inmobiliario para propiedades habitacionales y comerciales, arrendamiento de estas y administración de proyectos residenciales, comerciales y de oficinas, con la calidad, respaldo y confianza que buscamos siempre caracterice nuestra actividad empresarial, y de esta forma continuar contribuyendo al progreso de El Salvador.

Por lo que, de conformidad al artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores y con el propósito de dar a conocer las características de la emisión de Papel Bursátil de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., presentamos el siguiente Prospecto, en el cual se podrán encontrar toda la información relacionada a la misma.

Atentamente,



Óscar Joaquín Cornejo Maza
Director Ejecutivo
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.



VI. HISTORIAL Y DATOS DEL EMISOR

Denominación Social:	Inversiones Bolívar, S.A. DE C.V.
Nombre Comercial:	Inversiones Bolívar
Dirección de la oficina principal:	Calle El Carmen y 17 Avenida Norte, Centro de Negocios Kinetika, 7mo nivel. Santa Tecla, La Libertad Sur, La Libertad
Teléfono:	(+503) 2209-8500
Correo Electrónico:	hablemos@proyectosdevida.com/jportillo@proyectosdevida.com
Página Web:	www.proyectosdevida.com

PERSONERÍA JURÍDICA

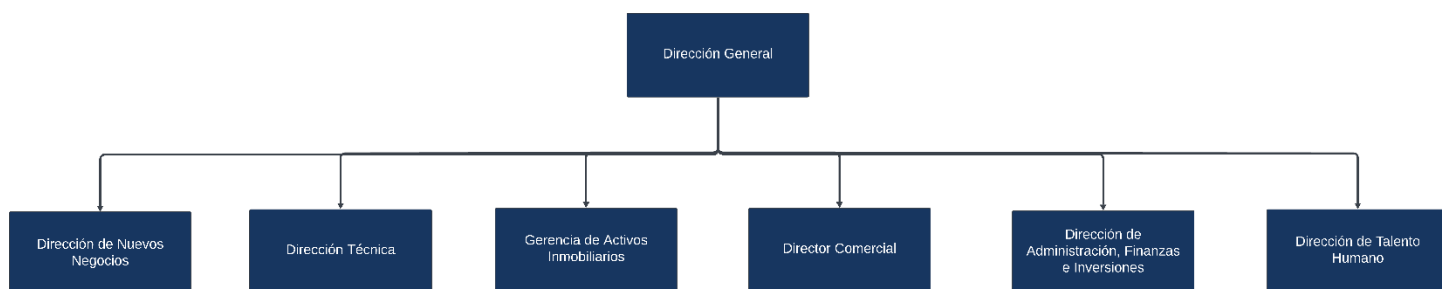
La sociedad Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. fue constituida legamente con fecha 14 de junio de 1960, ante los oficios notariales del licenciado Margarito González Guerrero, inicialmente denominada Construcciones Lourdes, S.A. de C.V., modificada por Bienes Raíces Bolívar, S.A. de C.V. y finalmente Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., constando todas las cláusulas que rigen la vida de la sociedad en la Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la sociedad, la cual contiene íntegramente todas las cláusulas que conforman el Pacto Social y rigen a la sociedad, ante los oficios del Notario Diego José Fino González, que su plazo es de forma indefinida, y que dentro de sus finalidades está la de: i) la adquisición, arrendamiento y venta de inmuebles; ii) al planeamiento, diseño, ejecución y supervisión de todo, tipo de proyectos de construcción. Inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO OCHO del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO del Registro de Sociedades con fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés

El giro o actividad económica según el Ministerio de Hacienda es: Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

GRUPO EMPRESARIAL

Inversiones Bolivar, S.A. de C.V. no pertenece a un grupo empresarial.

ORGANIGRAMA



VII. INFORMACIÓN RELEVANTE DEL EMISOR

Hechos Relevantes 2022:

1. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2022 fue informada de la existencia de utilidades al cierre del ejercicio 2021 por USD1,779,176.47. Los accionistas después de conocerlas procedieron a su votación, y por unanimidad de los votos acuerdan:

i) Distribuir entre los accionistas la cantidad de USD1,000,000.00 (en valores absolutos), en proporción al número de acciones que cada uno de ellos posee.

2. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2022, acordó: reestructurar la Junta Directiva de la sociedad, en tal sentido queda integrada de la manera siguiente para un período de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de inscripción en Registro de Comercio de la credencial correspondiente:

Cargo	Nombre
Director Presidente	Diego Herbert de Sola Jokisch
Director Secretario	Juan Francisco de Sola Criado
Primer Director	Rogelio José Orlando Muyshondt de Sola
Primer Director Suplente	Lucia de Sola Jokisch
Segundo Director Suplente	Alicia Helene Gerrits de Sola
Tercer Director Suplente	David de Sola Magaña

3. La Junta Directiva celebrada el 6 de septiembre de 2022, acordó por unanimidad autorizar la apertura de Cuenta Bursátil de INVERSIONES BOLIVAR, S.A. DE C.V. en HENCORP, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA, con el propósito de acceder a realizar compra y venta de títulos valores de oferta pública, inscritos en la Bolsa de Valores de El Salvador.

4. La Junta Directiva celebrada el 7 de octubre de 2022, acordó por unanimidad:

i) Que la sociedad modifique el préstamo mercantil celebrado el treinta de junio de dos mil catorce, con el BANCO AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, préstamo que se otorgó por la suma de QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para un plazo de DIEZ AÑOS, contados desde la fecha de su otorgamiento, que vencerá el treinta de junio de dos mil veinticuatro, pagadero por medio de ciento diecinueve cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; en el sentido que se modificará en la cuota, siendo la nueva cuota del préstamo la cantidad de SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

5. La Junta Directiva celebrada el 11 de octubre de 2022, acordó por unanimidad autorizar para que la sociedad BOLIVAR, S.A. DE C.V., se constituya en FIADORA Y CODEUDORA SOLIDARIA a favor del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLÍVAR CERO UNO (FTIHVIB01), en la Línea de Crédito Fija Supervisada, otorgada por el Banco Agrícola, S.A. al FTIHVIB01, según carta de aprobación de fecha 11 de agosto de 2022, por un monto de \$15,500,000.00 a un plazo de DIEZ años, con destino para compra de inmuebles conocidos como Centro de Oficinas Plaza Merliot y Edificio Kinetika (Niveles 1 al 4) y capital de trabajo para obras de remodelación de las mismas propiedades.

6. La Junta Directiva celebrada el 7 de octubre de 2022, acordó por unanimidad:

i) Autorizar la Implementación y Desarrollo del “Programa de Prevención Contra el Lavado de Dinero y Activos”, en la sociedad BOLÍVAR, S.A. DE C.V. Nombrar como Designado de Cumplimiento a CARLOS EDUARDO VIGIL SALINAS y como Suplente del Designado de Cumplimiento a HEIDI JENNIFER CORNEJO ORTÍZ, quien sustituirá al responsable, cuando este se encuentre ausente de vacaciones, enfermo o fuera del país.

ii) Ratificar la existencia de la Unidad de Cumplimiento en la Sociedad en vista a los nuevos nombramientos de Designado de Cumplimiento y Designado de Cumplimiento Suplente.

iii) Implementar el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención del Delito de Lavado de Dinero y de Activos y Contra el Financiamiento del Terrorismo en vista a la necesidad de dar fiel cumplimiento a la legislación nacional e internacional aplicable en temas de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos.

iv) Aprobar el Plan Anual de Trabajo de la Unidad de Cumplimiento para poder seguir desarrollando las actividades allí estipuladas hasta culminar el año de ejercicio.

v) Aprobar la elaboración del programa de capacitaciones que será desarrollado e implementado a todo el personal hasta culminar el año de ejercicio.

Hechos Relevantes 2023:

7. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2023, fue informada de la existencia de utilidades al cierre del ejercicio 2022 se obtuvo una utilidad neta de USD 6,960,716.00 (valores absolutos) de la cual se asignaron USD 537,762.00 (valores absolutos) para la reserva legal; consecuentemente, la utilidad al año 2022 pendiente de aplicar asciende a \$ 6,875,535.00 (en valores absolutos), y solicita a los representantes de acciones que decidan sobre el tratamiento que darán a dichas utilidades. Después de analizar las distintas alternativas que la ley concede, la Junta General Ordinaria de Accionistas, por unanimidad acuerda: trasladar la utilidad del año 2022 a las utilidades no distribuidas haciendo de esta un total al 31 de diciembre de 2022 de \$ 6,875,535.00 (en valores absolutos).

8. La Junta Directiva celebrada el 13 de julio de 2023, acordó por unanimidad: Nombrar como Encargada de Cumplimiento ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la Republica a MARIANA MARIBEL MIRANDA TORRES, quien será la persona enlace y responsable ante la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República y como Suplente de la Encargada

de Cumplimiento a REINA GUADALUPE REYES PEREZ, quien sustituirá a la Encargada Propietaria, cuando esta se encuentre ausente por motivos vacaciones, salud, fuera del país, etc.

9. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de septiembre de 2023, su Presidente expone a la Junta que es necesario modificar el Pacto Social de la sociedad en su CLÁUSULA TERCERA denominada "FINALIDAD", en el sentido de ampliar las finalidades que la empresa realiza en su ejercicio del comercio e industria; y en su CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA denominada "ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD, DIRECTORES PROPIETARIOS", a efecto de establecer de

mejor manera el desempeño de las actividades de los directores propietarios de la sociedad, luego de deliberar ampliamente sobre el tema y de discutir los aspectos más importantes que implicarían las modificaciones al pacto social de la Sociedad de acuerdo con las referidas propuestas, por unanimidad de votos ACUERDAN:

i) Autorizar la modificación de la cláusula TERCERA del pacto social de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., denominada "FINALIDAD", en el sentido de ampliar las finalidades que la empresa realiza en su ejercicio del comercio e industria; por lo que, el nuevo texto de dicha cláusula se leerá de la siguiente manera:

TERCERA: FINALIDAD. La sociedad tendrá por finalidad el ejercicio del comercio y la industria en general y en particular se dedicará: a) A la adquisición, arrendamiento y venta de inmuebles; b) Al planeamiento, diseño, ejecución y supervisión de todo, tipo de proyectos de construcción; c) A la prestación de servicios técnicos, coordinación, asesoría, elaboración de estudios o ejecución de proyectos urbanísticos y todo lo concerniente al ramo de la construcción; d) A la representación de firmas comerciales, industriales y de servicios, tanto nacionales como extranjeras; e) A la importación, fabricación, distribución, venta y comercialización de toda clase de productos; f) A la adquisición y enajenación de títulos valores y a la inversión en cualquier clase de sociedades y empresas, aun cuando éstas realicen operaciones iguales o similares a las de la sociedad. Asimismo, podrá realizar cualesquiera otras actividades comerciales, industriales y de servicios permitidas por las leyes y no incluidas en la presente enumeración, la que no se toma como limitativa ya que se enumera con carácter ejemplificativo. Para cumplir estos fines la sociedad podrá realizar todos los actos accesorios, complementarios y conexos que sean necesarios, convenientes y coadyuvantes, inclusive conferir representaciones en el país o en el extranjero, pudiendo en consecuencia comprar, vender, arrendar, producir, distribuir, transformar, industrializar, importar, exportar y en general conducir sus operaciones industriales y/o comerciales correspondientes en todos los aspectos permitidos por las leyes, pudiendo adquirir o vender bienes muebles, inmuebles o valores, otorgar toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones y constituir toda clase de garantías que sean necesarios o convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto. Asimismo, podrá la sociedad constituirse en fiadora o codeudora solidaria de terceros; y en fin ejecutar los actos y celebrar los contratos que fueran necesarios o convenientes para su existencia, organización, funcionamiento u objeto. En el cumplimiento de su objeto social, la sociedad procurará generar un impacto material positivo para la comunidad, las personas vinculadas a la sociedad y el medio ambiente. Sólo los accionistas de la sociedad, y las autoridades competentes, en lo aplicable, podrán exigir el cumplimiento de lo anterior."

ii) Autorizar la modificación de la cláusula VIGESIMA NOVENA del pacto social de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., denominada "ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD, DIRECTORES

PROPIETARIOS”, a efecto de establecer de mejor manera el desempeño de las actividades de los directores propietarios de la sociedad; por lo que, el nuevo texto de dicha cláusula se leerá de la siguiente manera: “” VIGÉSIMA NOVENA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD, DIRECTORES PROPIETARIOS: La administración y dirección de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva compuesta por tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes. Serán electos para un periodo de dos años por mayoría de votos de las acciones presentes o representadas en la Junta General. Sin embargo, los accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social presente o representado, si lo desearan podrán nombrar un tercio de los Directores. En este caso solo se podrá revocar el nombramiento del Director y su respectivo suplente designado por la minoría, con el consentimiento unánime de ésta. En el desempeño de sus actividades, la administración de la sociedad, incluido su representante legal, deberá considerar no solo los intereses de sus accionistas, sino a los trabajadores, clientes y proveedores de la sociedad y otras partes directa o indirectamente vinculadas a ella. Asimismo, deberá velar por los intereses de la comunidad donde opera y por la protección del medio ambiente local y global. Los administradores deberán dejar constancia en la memoria anual o en comunicaciones periódicas a los accionistas, según corresponda, de las acciones tomadas al respecto. El cumplimiento de lo anterior sólo podrá exigirse por los accionistas de la sociedad.””

iii) A fin de dar fiel cumplimiento a los acuerdos tomados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Junta aprobó: Nombrar a DIEGO JOSÉ FINO GONZÁLEZ, como Ejecutor Especial de los acuerdos tomados en la presente Junta General, a fin de que éste comparezca ante notario público salvadoreño al otorgamiento, suscripción y firma de todos aquellos documentos, instrumentos legales, actos jurídicos, diligencias, entre otros, necesarios o complementarios para llevar a cabo y formalizar los acuerdos tomados en la presente Junta y así pueda, entre otros, extender las certificaciones y otros documentos que fueren necesarios derivados de los presentes acuerdos. En especial se le faculta a comparecer ante notario a otorgar, suscribir y firmar la correspondiente escritura pública de modificación al pacto social de la sociedad Bolívar, S.A. de C.V., por cuanto se le conceden amplias facultades.

Hechos Relevantes 2024:

10. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de mayo de 2024, acordó: Nombrar como Auditores Externos y Fiscales de la Sociedad para el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 a la firma BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO, S.A.
11. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2024, acordó: reestructurar la Junta Directiva de la sociedad, en tal sentido queda integrada de la manera siguiente para un período de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de inscripción en Registro de Comercio de la credencial correspondiente:

Cargo	Nombre
Director Presidente	Diego Herbert de Sola Jokisch
Director Secretario	Juan Francisco de Sola Criado

Primer Director	Rogelio José Orlando Muyshondt de Sola
Primer Director Suplente	Lucia de Sola Jokisch
Segundo Director Suplente	Alicia Helene Gerrits de Sola
Tercer Director Suplente	David de Sola Magaña

Hechos Relevantes 2025:

1. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2025, acordó participar en el proceso de autorización del Papel Bursátil denominada PBBOLIVAR1, siendo las características de la emisión las siguientes: 1) EMISOR: BOLÍVAR, S.A. DE C.V. 2) DENOMINACIÓN: PBBOLÍVAR UNO. 3) NATURALEZA: Los valores por emitirse son obligaciones consistentes en Papel Bursátil negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor. 4) CLASE DE VALOR: Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por BOLÍVAR, S.A. DE C.V. 5) MONTO DE LA EMISIÓN: El monto de la emisión es hasta la cantidad de CATORCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$14,000,000.00). 6) VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN: CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$100.00) y múltiplos de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$100.00).
2. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2025, acordó: Nombrar como Auditores Externos y Fiscales de la Sociedad para el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 a la firma BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO, S.A.

Litigios

Actualmente no existen litigios promovidos y sentencias condenatorias de pago en firmas en contra de INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V., que sean consideradas por la Alta Administración para que puedan afectar o disminuir la capacidad de pago del emisor con respecto a la emisión correspondiente.

Ratios Financieros

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Junio	2025
Margen Operativo	39.0%	34.9%	24.8%	27.7%	61.4%	31.6%	27.0%	28.7%
Margen Neto	13.8%	8.6%	-4.9%	1.6%	44.9%	17.5%	14.2%	11.1%
EBITDA	3,239,128	2,886,787	1,644,052	2,066,981	9,519,757	2,675,479	2,095,004	1,192,621
Razon Circulante	3.18	2.08	1.84	1.85	2.21	0.94	1.38	1.51
Ratio de Endeudamiento	2.07	2.24	2.30	2.25	0.87	0.95	0.80	0.87
Deuda / EBITDA	7.37	9.34	15.56	12.36	1.39	5.29	6.11	5.70
Deuda Neta / EBITDA	6.87	8.73	14.87	12.04	1.09	5.13	5.95	5.54
ROE	11.7%	7.3%	-3.3%	1.2%	71.3%	15.2%	11.3%	5.6%
ROA	3.0%	1.7%	-0.8%	0.3%	20.1%	4.2%	3.4%	1.5%

Margen Operativo	Utilidad Operativa / Ingresos
Margen Neto	Utilidad Neta / Ingresos
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization
Razon Circulante	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes
Ratio de Endeudamiento	Pasivos / Patrimonio
Deuda / EBITDA	Deuda / EBITDA
Deuda Neta / EBITDA	(Deuda - Caja) / EBITDA
ROE	Utilidad Neta / Capital Social
ROA	Utilidad Neta / Activos

VIII. NÓMINA DE LA JUNTA DIRECTIVA Y CURRICULUM VITAE

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día treinta de julio de dos mil veinticuatro, en Acta Número CUATROCIENTOS ONCE, según Punto Número 2, se eligió para el período de dos años a partir de la inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, la cual quedó integrada así:

Nombre	Cargo
Diego Herbert de Sola Jokisch	Director Presidente
Juan Francisco de Sola Criado	Director Secretario
Rogelio José Orlando Muyshondt de Sola	Primer Director
Lucia de Sola Jokisch	Directora Suplente
Alicia Helene Gerrits de Sola	Directora Suplente
David de Sola Magaña	Director Suplente

Inscrita en el Registro de Comercio al número 188 del Libro 4899 del Registro de Sociedades. Fecha de inscripción: San Salvador, 15 de agosto de 2024.

Además, se adjunta el detalle de la nómina de funcionarios:

Nombre	Cargo
Oscar Joaquín Cornejo Maza	Director Ejecutivo
Cecilia Quarchioni Dioni	Directora de Talento Humano
Héctor Josué Delgado Cabrera	Director Comercial
José Miguel Marroquín Cueva	Director de Inversiones y Finanzas
Judith María Rivas Ángel	Directora de Nuevos Negocios
Carlos Enrique Flores Rodriguez	Director Técnico
José Alejandro Portal Martinez	Gerente de Activos Inmobiliarios

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de la alta gerencia y directores de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.:

Diego Herbert de Sola Jokisch

Cargo	Directo Presidente
Nacionalidad	Salvadoreña
Profesión	Licenciado en Mercadeo y Gerencia
Formación Académica	Cornell University
Función que Desempeña	Tiene a su cargo la gestión general de los negocios de la sociedad, la definición de lineamientos estratégicos y la supervisión de la ejecución de

los proyectos corporativos. Adicionalmente, participa activamente en la evaluación de oportunidades de inversión, decisiones de financiamiento y relaciones estratégicas de alto nivel. Su rol incluye liderar las sesiones del órgano de gobierno y velar por el cumplimiento de los objetivos institucionales.

Juan Francisco de Sola Criado

Cargo	Director Secretario
Nacionalidad	Salvadoreña
Profesión	Economista
Formación académica	Universidad de Virginia - Charlottesville
Función que Desempeña:	Su función principal se enfoca en el fortalecimiento y gestión de relaciones corporativas, institucionales y comerciales, así como en el posicionamiento de la sociedad frente a aliados estratégicos, clientes y contrapartes del mercado. Participa en el análisis de iniciativas de desarrollo corporativo y brinda apoyo en temas de responsabilidad social empresarial y comunicación externa

Rogelio José Orlando Muyshondt de Sola

Cargo	Primer Director
Nacionalidad	Salvadoreña
Profesión	Economista
Formación académica	Universidad de Vermont
Fución que Desempeña:	Desempeña funciones relacionadas con el desarrollo de relaciones corporativas y gestión reputacional, colaborando estrechamente con el equipo ejecutivo en temas de vinculación institucional, relaciones con inversionistas y promoción de alianzas estratégicas. Aporta además su criterio en temas de gobierno corporativo y sostenibilidad empresarial.

Oscar Joaquín Cornejo Maza

Cargo	Director Ejecutivo
Nacionalidad	Salvadoreña
Profesión	Ingeniero Civil
Formación académica	Universidad Albert Einstein
Función que Desempeña:	Es responsable de apoyar la ejecución de la estrategia del negocio, con especial énfasis en la coordinación operativa, liderazgo del equipo gerencial y supervisión de la implementación de políticas internas. También participa en el seguimiento del desempeño de las distintas unidades del negocio, así como en el manejo de relaciones corporativas clave. Adicionalmente, en su calidad de secretario, vela por la adecuada documentación y formalidad de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva.

IX. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Emisor

INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V. que puede abreviarse Bolivar, S.A. de C.V.

Denominación

PBBOLIVAR1

Naturaleza

Los valores por emitirse son obligaciones consistentes en Papel Bursátil negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor.

Clase de Valor

Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por BOLÍVAR, S.A. DE C.V.

Monto de la Emisión

El monto de la emisión es hasta CATORCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 14,000,000.00).

Moneda de Negociación

Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación

CIEN DÓLARES de los Estados Unidos de América y múltiplos de CIEN DÓLARES de los Estados Unidos de América.

Forma de Representación de los Valores

ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA.

Transferencia de los Valores

Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica, lleva la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., en adelante CEDEVAL, S.A. DE C.V.

Redención de los Valores

BOLÍVAR, S.A. DE C.V., podrá redimir anticipadamente previo a las fechas de vencimiento establecidas siempre y cuando en el aviso de colocación de cada tramo se establezca tal facultad y se hayan cumplido veinticuatro meses después de su colocación.

Plazo de la Emisión

La emisión de Papel Bursátil, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta once años contados a partir de la fecha del otorgamiento del asiento material en el Registro Público Bursátil; dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: A) Desde quince días hasta tres años. B) Los valores se pueden emitir a descuento o valor par. Dentro de los años de autorización para su negociación, el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. Ningún tramo de la emisión podrá tener vencimiento posterior al plazo de la emisión.

Forma y Lugar de Pago

El capital se pagará al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente y los intereses se pagarán mensual, trimestral, semestral o anualmente, a partir de la fecha de colocación, a través del procedimiento establecido por la Central De Depósito De Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). Dicho procedimiento consiste en: I. CEDEVAL, entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y capital, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; II. El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital o intereses, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; III. El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; IV. Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; V. Es el Participante Directo quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; VI. El último pago de intereses de cada emisión se efectuará al vencimiento del plazo del certificado; VII. Cuando los pagos venzan en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato posterior; VIII. El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; IX. Los pagos que realizará CEDEVAL se harán de sus oficinas principales ubicadas en Millennium Plaza Nivel 9, Paseo General Escalón 3675, San Salvador Centro; X. Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa se harán en sus oficinas principales.

Garantía de los Tramos de la Emisión:

El pago del programa de Papel Bursátil, según los tramos que puedan emitirse, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta que se emitan por BOLÍVAR, S.A. DE C.V. no tendrán garantía específica.

Destino de los Recursos

Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por BOLÍVAR, S.A. DE C.V., para financiamiento del capital de trabajo o inversión en activos requeridos para la realización de sus actividades comerciales, y/o reestructuración de pasivos.

Negociabilidad

En las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores, por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, se comunicará la fecha de negociación de los tramos de los Papel Bursátil, mediante notificación del Representante Legal, Gerente General o cualquiera designado por el Representante Legal o por su Junta Directiva debidamente legalizada por un notario o mediante firma electrónica certificada de conformidad a la Ley de Firma Electrónica.

Estructuración de los Tramos por Negociar

Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente aplicada por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Bolsa de Valores con posterioridad al asiento registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previo a la negociación de los mismos. En caso que el emisor decida negociar algún tramo de Papel Bursátil, deberá presentar a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores con tres días hábiles de anticipación a cualquier negociación de los Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, notificación por escrito del Representante Legal, Gerente General o cualquiera designado por el Representante Legal o por su Junta Directiva debidamente legalizada por un notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de liquidación, la tasa base y la sobretasa, mencionando si será fija o variable, y si se establece una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, moneda de negociación y la publicación de la tasa base de interés utilizada.

Rendimiento

BOLÍVAR, S.A. DE C.V., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a treinta, noventa o ciento ochenta días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a cero punto diez por ciento (0.10%) anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base la Tasa Secured Overnight Financing Rate, SOFR, a treinta, noventa o ciento ochenta días plazo publicada por "CME Group"; o en caso que de esta deje de existir, cualquier otra que sea su equivalente como referencia en los mercados internacionales en el momento de la emisión y durante la vigencia del tramo, de encontrarse un tramo vigente con base a SOFR, la tasa equivalente tomada como referencia será notificada a los inversionistas en un plazo máximo de quince días hábiles contados a partir de su aplicación; se tomará la publicada el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de cero punto diez por ciento (0.10%) anual que se determinará previo a la negociación. La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo. BOLÍVAR, S.A. DE C.V. podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, aplicables durante la vigencia de

la emisión, bajo el entendido que, si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces BOLÍVAR, S.A. DE C.V. pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es menor a la tasa mínima establecida, éste pagará al inversionista la tasa mínima, pero si en su defecto la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es mayor a la tasa máxima establecida, éste pagará al inversionista la tasa máxima. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Director Financiero o funcionario responsable de la Dirección Financiera, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

Interés Moratorio

En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del cero punto cero un por ciento (0.01%) anual sobre la cuota correspondiente a capital.

Custodia y Depósito

La emisión de Papel Bursátil representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.) para lo cual será necesario presentar la escritura pública de emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Plazo de Negociación

El programa de Papel Bursátil podrá ser negociado en su totalidad, en cualquier momento y a discreción de BOLÍVAR, S.A. DE C.V. dentro del plazo de la emisión, es decir, durante once años plazo y teniendo tramos vigentes que en su totalidad sumen como máximo hasta el monto autorizado del programa.

Modificación de las Características de la Emisión

El Representante Legal de BOLÍVAR, S.A. DE C.V., el Gerente General o cualquiera designado por el Representante Legal o su Junta Directiva, podrán modificar las características de la presente emisión de acuerdo con la legislación aplicable, con las regulaciones emitidas por la Bolsas de Valores y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Amortización de Capital

BOLÍVAR, S.A. DE C.V. podrá realizar amortizaciones de capital previo a su vencimiento, de acuerdo con la programación que se establezca en los avisos de negociación para cada uno de los tramos que coloque BOLÍVAR, S.A. DE C.V.

Prelación de Pagos

En caso de que la Sociedad se encuentre en una situación de insolvencia de pago, quiebra, u otra situación que impida la normal operación de su giro, todos los títulos valores de la presente emisión que estén vigentes a esa fecha y los intereses generados por estos, serán cubiertas de conformidad a la normativa vigente aplicable al Mercado de Valores y el derecho común o con base a lo establecido en el Código de Comercio en cuanto al reclamo de un título valor y pagados de acuerdo con los lineamientos jurídicos aplicables.

Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta una Calificación de Riesgo emitida por una Clasificadora de Riesgo asentada en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, obligándose el emisor a mantenerla clasificada durante todo el período de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Tratamiento Fiscal

La negociación y el pago de intereses de los Papel Bursátil no están sujetos al pago de impuestos a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), tanto para personas naturales como para personas jurídicas.

Procedimiento a Seguir en Caso de Mora

El artículo cuarenta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta establece que, a solicitud del propietario de valores, hecha por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL) expedirá certificados de anotaciones en cuenta que tendrán como efecto legal la materialización de los valores a que se refieran. Serán títulos valores a la orden con fuerza ejecutiva. Se deberá seguir un proceso ejecutivo regulado en los artículos cuatrocientos cincuenta y siete, y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil.

Agente Colocador

Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Razones Literales

- (i) “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;
- (ii) “La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; y
- (iii) “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto”.

X. AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN

AUTORIZACIONES DEL EMISOR

- i) En acuerdo de la Junta Directiva del Emisor, en sesión No. JD-539/2025 celebrada el día 18 de marzo del 2025, se acordó inscribirse como emisor.
- ii) Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión CE-07/2025 de fecha 28 de mayo de 2025.
- iii) Autorización otorgada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-18/2025 de fecha 30 de abril de 2025.

AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN

- i) Acuerdo de Junta Extraordinaria de Accionistas, acta número JD-412/2025, punto 1, de sesión celebrada el 25 de abril de 2025.
- ii) Autorización otorgada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025.
- iii) Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión número CE-10/2025 celebrado en fecha 19 de agosto de 2025.

XI. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión se enumeran a continuación:

RIESGOS DE LA EMISIÓN

Riesgo de Crédito:

El riesgo de crédito se relaciona con la solvencia del emisor y la posibilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales. Este riesgo está gestionado por el emisor en cumplimiento de las mejores prácticas de la industria, sus reglamentos y normativas aplicables, y es monitoreado por la Junta Directiva.

Riesgo de Liquidez:

Este riesgo se refiere a la capacidad de comercialización efectiva de los Papeles Bursátiles en el mercado secundario. Se proporciona información detallada sobre inversiones, rendimientos, montos disponibles y comprometidos a la Junta Directiva. Además, se realizan proyecciones de egresos mensuales y se monitorea la composición de reservas.

Riesgo de Mercado:

Se trata de posibles pérdidas para los inversionistas debido a cambios en los precios de mercado ocasionados por variables externas. Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. informa a la Junta sobre la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés.

Riesgo de Contraparte:

Es la posibilidad de pérdidas por el incumplimiento de obligaciones contractuales. Este riesgo, al igual que el riesgo de crédito, es gestionado por el emisor en cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

RIESGOS DEL EMISOR

Riesgo de Mercado:

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado de Inversiones Bolívar, S.A. en el mercado secundario. Se informa a la Junta Directiva sobre la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés.

Riesgo Crediticio:

Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento de obligaciones contractuales por parte de una contraparte. Este riesgo se gestiona en cumplimiento de las leyes y regulaciones pertinentes y es monitoreado por la Junta Directiva.

Riesgo de Liquidez:

Refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas por falta de recursos para cumplir con las obligaciones asumidas y para desarrollar el negocio según lo previsto. Se proporciona información detallada a la Junta Directiva y se monitorea la composición de reservas.

Riesgo Operacional:

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a fallas en procesos, personal, sistemas de información y eventos externos; incluye riesgos legales. La gestión de este riesgo incluye monitoreo de eventos, procedimientos y controles para mitigarlos.

Riesgo Reputacional:

Refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas debido al deterioro de la imagen de la empresa. Se gestiona a través de políticas de Gobierno Corporativo y ética empresarial, como el Código de Ética Empresarial y la Política de Conflicto de Intereses.

XII. PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE MORA O ACCIÓN JUDICIAL

El artículo 45 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta establece que, a solicitud del propietario de valores, hecha por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. expedirá certificados de anotaciones en cuenta que tendrán como efecto legal la materialización de los valores a los que se refieran. Serán títulos valores a la orden con fuera ejecutiva. Se deberá seguir un proceso ejecutivo mercantil regulado en los artículos 457 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil.

XIII. ESTADOS FINANCIEROS

INVERSIONES BOLIVAR S.A. DE C.V
Estado de situación financiera al 30 de junio de 2025
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Activo			Pasivo y Patrimonio		
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	US\$	1,613,190.29	Sobregiros Y Préstamos Bancarios	US\$	770,578.22
Cuentas Por Cobrar		1,690,963.38	Porción corriente de préstamos a largo plazo		793,028.60
Cuentas Por Cobrar A Partes Relacionadas		3,079,653.65	Préstamos De Partes Relacionadas		1,862.00
Iva - Crédito Fiscal		22,688.09	Cuentas Por Pagar Partes Relacionadas (Operación)		116,650.57
Proyectos En Desarrollo		<u>1,342,419.32</u>	Cuentas Por Pagar Y Gastos Acumulados		828,364.31
Total Activos Corrientes		<u>7,748,914.73</u>	Beneficios A Empleados Por Pagar		198,731.63
Activo No Corriente			Iva - Débito Fiscal		66,188.30
Propiedad, Planta Y Equipo		861,919.17	Dividendos Por Pagar		69.26
Propiedades De Inversión		15,025,955.54	Pasivos Diferidos		<u>738,698.46</u>
Inversiones A Largo Plazo		10,416,798.10	Total pasivos corrientes		<u>3,514,171.35</u>
Activos Intangibles		<u>1,040.95</u>	Pasivos No Corrientes		
Total Activos No Corrientes		<u>26,305,713.76</u>	Préstamos Bancarios A Largo Plazo	US\$	<u>13,126,471.87</u>
			Total pasivos no Corrientes		<u>13,126,471.87</u>
			Total Pasivos		<u>16,640,643.22</u>
			Patrimonio		
			Capital Social	US\$	9,762,020.00
			Reserva Legal		1,952,404.00
			Utilidades No Distribuidas		5,538,309.14
			Utilidad Del Presente Ejercicio		<u>161,252.13</u>
			Total Patrimonio		<u>17,413,985.27</u>
Total Activo	US\$	<u>34,054,628.49</u>	Total Pasivo y Patrimonio	US\$	<u>34,054,628.49</u>

Derlin De León Granados
Contador General

INVERSIONES BOLIVAR S.A. DE C.V
Estado de Resultados del 1 de enero al 30 de junio de 2025
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos

Ingresos Por Alquiler De Inmuebles	2,310,649.57
Ingresos Por Servicios De Administración Y Asesoría	562,859.02
Ingresos Por Administración De Inmuebles	37,084.61
Otros Ingresos	159,182.48
Dividendos Ganados	602,982.00
	<u>602,982.00</u>
US\$	<u>3,672,757.68</u>

Costos

Costo De Ventas	20,651.58
Utilidad Bruta	<u>3,652,106.10</u>

Gastos

Gastos De Administración	1,347,248.47
Gastos De Venta	1,384,907.35
Gastos Por Administracion Y Mantenimiento De Inmuebles	11,585.28
Gastos Unidad Desarrolladora	226,246.45
Gastos Financieros	520,866.41
	<u>3,490,853.96</u>
Utilidad neta	US\$ <u><u>161,252.14</u></u>



Derlin De León Granados
Contador General

INVERSIONES BOLIVAR S.A. DE C.V
LIBRO MAYOR AL 30 DE Junio DE 2025

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
111	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1,613,190.29
11101	Caja General	6,387.00
1110101	Caja General	6,387.00
111010110	Fondos Caja Fuerte Sistema control de acceso	6,387.00
11102	Caja Chica	1,550.00
1110201	Caja Chica	1,550.00
111020101	Caja Chica	1,550.00
11103	Bancos	1,605,253.29
1110301	Bancos cuentas corrientes	1,605,253.29
111030101	BANCO CITIBANK No.0802-00512	1,031,867.12
111030105	BANCO AGRICOLA No.500-008261-8	206,176.97
111030107	BANCO DE AMERICA CENTRAL No.00200302776	23,337.99
111030109	G&T BCO.CONTINENTAL, S.A. CTA.61001601872	0.02
111030110	BCO PROMERICA CTA CTE INTEGRA No 50000028000085	256,585.06
111030111	BANCO AGRICOLA LIOF 522-860080-4	0.03
111030112	BANCO DE AMERICA CENTRAL LIOF 200831764	225.01
111030157	Banco América Central, S.A.CTA CTE 201037744	8,839.72
111030185	Banco Hipotecario BOLIVAR Cta. Cte. 00460015965	6,215.91
111030190	Bancolombia - Panamá Cta. Cte. 80100024040	72,005.46
112	CUENTAS POR COBRAR	1,690,963.43
11201	Cuentas por cobrar comerciales	251,945.40
1120101	Documentos y cuentas de clientes	251,945.40
112010101	Documentos y cuentas de clientes	251,945.40
11203	Cuentas por cobrar No comerciales	1,272,092.02
1120301	Otras Cuentas por Cobrar	1,272,092.02
112030101	Anticipos a proveedores	187,504.50
112030102	Préstamos al personal	2,879.86
112030103	Préstamos a accionistas	22,770.00
112030104	Fondos Rotativos para ejecución de proyectos	50,000.00
112030105	Dividendos por Cobrar	280,660.04
112030106	Otras Cuentas por Cobrar	727,924.10
112030110	PAE - Proyeccion y Adminitracion Empresarial de El Salvador , LTDA de Capit	353.52
11204	Impuestos por Cobrar	123,416.16
1120401	Impuestos por Cobrar ISR	123,416.16
112040101	Pago a cuenta al impuesto sobre la renta	116,348.47
112040102	Impuesto sobre la renta retenido	1,466.01
112040104	Retención 1% por cobrar	5,601.68
11205	Deudores Varios	4,874.14
1120501	Deudores Varios	4,874.14
112050101	Liquidacion de gastos de Caja Chica	4,874.14
11206	Otros Activos	38,635.71
1120601	Gastos Anticipados	38,635.71
112060102	Alquileres pagados por anticipado	19,500.00
112060105	Otros	11,295.41
112060106	Vacaciones Anticipadas	7,840.30
114	CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	3,079,653.65

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
11401	Partes Relacionadas	3,079,653.65
1140101	Compañías afiliadas	3,079,653.65
114010101	Compañías Afiliadas	3,079,653.65
116	IVA - CRÉDITO FISCAL	22,688.09
11601	IVA - Credito Fiscal	22,688.09
1160101	Credito Fiscal Compras	22,688.09
116010101	Crédito Fiscal por compras locales	22,688.09
118	PROYECTOS EN DESARROLLO	1,342,419.32
11801	Proyectos en Desarrollo	123,536.79
1180101	Proyectos en Desarrollo	123,536.79
118010101	Proyectos en Desarrollo	123,536.79
11802	Proyectos en Estudio	1,218,882.53
1180201	Proyectos en Estudio	1,218,882.53
118020101	Proyectos en Estudio	1,107,811.19
118020103	Proyectos sostenibles	11,218.00
118020105	Proyectos en estudio 339	7,253.09
118020106	Proyecto Canal 25	29,419.32
118020107	Proyecto Mascota/Sagrera	56,495.28
118020108	Centro de oficinas PM	6,290.15
118020109	Proyecto Cruz del Campo	395.50
121	"PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO"	861,919.17
12101	Propiedad, Planta y Equipo	861,919.17
1210101	Propiedad, Planta y Equipo al costo o valuación	1,683,680.11
121010103	Instalaciones	817,271.70
121010104	Mobiliario y equipo	549,191.08
121010105	Vehículos	96,744.21
121010106	Maquinaria y equipo de construcción	220,473.12
1210102	Depreciación Acumulada (CR)	- 821,760.94
121010202	Depreciación acumulada de instalaciones (CR)	- 611,075.42
121010203	Depreciación acumulada de mobiliario y equipo (CR)	- 108,509.11
121010204	Depreciación acumulada de Vehículos (CR)	- 79,103.97
121010205	Depreciación acumulada de Maquinaria y equipo de construcción (CR)	- 23,072.44
122	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	15,025,955.54
12201	Propiedades de Inversion	15,025,955.54
1220101	Terrenos dados en arrendamiento	4,701,173.80
122010101	Terrenos dados en arrendamiento	4,701,173.80
1220102	Edificaciones dadas en arrendamiento	20,251,885.58
122010201	Edificaciones dadas en arrendamiento	20,251,885.58
1220103	Depreciación Acumulada (CR)	- 9,927,103.84
122010301	Depreciación acumulada edificaciones dadas en arrendamiento (CR)	- 9,927,103.84
123	INVERSIONES A LARGO PLAZO	10,416,798.10
12301	Inversiones a Largo Plazo	10,416,798.10
1230101	Acciones	6,505,738.85
123010102	Acciones en compañías subsidiarias	6,507,730.00
123010103	Transitoria por acciones de empleados	- 1,991.15
1230102	Participación Fondo Inmobiliario	3,911,059.25
123010201	Inversión en Fondo Inmobiliario	3,911,059.25
125	ACTIVOS INTANGIBLES	1,040.95
12501	Activos Intangibles	1,040.95

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
1250103	Programas	166,687.00
125010301	Programas	166,687.00
1250104	Amortización de activos intangibles (CR)	- 165,646.05
125010403	Amortización de Programas (CR)	- 165,646.05
211	SOBREGIROS Y PRÉSTAMOS BANCARIOS	1,563,606.82
21101	Sobregiros y Prestamos Bancarios	1,563,606.82
2110101	Sobregiros y Prestamos Bancarios	1,563,606.82
211010102	Préstamos bancarios a corto plazo	725,331.19
211010103	Porción corriente de préstamos a largo plazo	793,028.60
211010104	Abonos a préstamos bancarios	45,247.03
212	PRÉSTAMOS DE PARTES RELACIONADAS	1,862.00
21201	Prestamos de Partes Relacionadas	1,862.00
2120103	Inversiones	1,862.00
212010301	Capital suscrito no pagado	1,862.00
213	CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS (OPERACIÓN)	116,650.57
21301	Cuentas por Pagar Partes Relacionadas (Operación)	116,650.57
2130101	Cuentas por Pagar Partes Relacionadas (Operación)	116,650.57
213010102	Cuentas por pagar compañías subsidiarias	116,650.57
214	CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS	828,364.31
21401	Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados	828,364.31
2140101	Proveedores	67,202.08
214010101	Proveedores Nacionales	62,895.54
214010102	Proveedores del exterior	4,306.54
2140102	Provisiones	150,307.41
214010201	Acreedores Varios	- 873.00
214010202	Provisión pago a cuenta de impuesto sobre la renta	0.00
214010203	Intereses por pagar	45,292.48
214010205	Impuestos Por Pagar	12,293.13
214010206	Provisión Proyectos en Construcción	- 15.79
214010207	Transitoria de Movimientos	- 3,226.48
214010208	Provision de Gastos de Caja Chica	4,515.53
214010213	Provision servicios de auditoria	2,480.00
214010214	Provision Alquiler Zona Verde	- 7,800.00
214010219	Cuenta por pagar fondo inmobiliario TELUS - Fondo rotativo	0.00
214010220	Provisiones generales	97,641.54
2140103	Retenciones	98,703.33
214010301	Cotizaciones al seguro social	1,982.18
214010302	Cotizaciones a fondo de pensiones	12,716.50
214010303	IVA retenido a terceros	2,601.61
214010304	Retenciones de impuesto sobre la renta	72,141.37
214010309	Retenciones a Intangibles	196.48
214010311	Retenciones servicios internacionales	9,065.19
2140104	Inversión de empleados en acciones	512,151.49
214010401	Inversión de empleados en acciones	89,983.68
214010402	Inversion Empleados AVITAT LIFT	0.00
214010403	Inveriosnes Empleados AVITAT UNIQUE Y DUO	422,167.81
215	BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR	198,731.63
21501	Beneficios a Empleados por Pagar	198,731.63
2150101	Beneficios por Pagar	177,822.49

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
215010101	Planillas por pagar	688.53
215010104	Indemnizaciones	77,083.34
215010105	Aguinaldos	77,159.72
215010106	Vacaciones	22,890.90
2150102	Aportes Patronales	20,909.14
215010201	Aportes patronales seguro social	4,872.23
215010202	Aportes patronales fondo de pensiones	15,355.04
215010203	Aportes patronales INSAFORP	681.87
216	IVA - DÉBITO FISCAL	66,188.58
21601	IVA-Debito Fiscal	66,188.58
2160101	IVA-Debito Fiscal	66,188.58
216010101	IVA Débito fiscal Ventas	66,188.58
217	IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR PAGAR	- 0.28
21701	Impuesto sobre la renta anual	- 0.28
2170101	Impuesto sobre la renta anual	- 0.28
217010101	Impuesto sobre la Renta Anual	- 0.28
218	DIVIDENDOS POR PAGAR	69.26
21801	Dividendos por pagar	69.26
2180101	Dividendos por Pagar	69.26
218010101	Dividendos por Pagar	69.26
219	PASIVOS DIFERIDOS	738,698.46
21901	Depósitos de Clientes	560,169.64
2190101	Depositos de Clientes	560,169.64
219010101	Depósitos de clientes por Alquiler de Inmuebles	560,669.71
219010102	Depósitos de clientes por Venta de Inmuebles	- 500.07
21902	Ingresos diferidos	178,528.82
2190201	Ingresos diferidos	178,528.82
219020101	Ingresos diferidos	177,587.12
219020102	Seguros	941.70
221	PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO	13,126,471.87
22101	Prestamos Bancarios a Largo Plazo	13,126,471.87
2210101	Préstamos sin garantía hipotecaria a Largo Plazo	13,126,471.87
221010101	Prestamos sin garantia Hipotecaria a Largo Plazo	13,126,471.87
311	CAPITAL SOCIAL	9,762,020.00
31101	Capital Social	9,762,020.00
3110101	Capital Social Mínimo	1,146,000.00
311010101	Capital Social Mínimo	1,146,000.00
3110102	Capital Social Variable	8,616,020.00
311010201	Capital Social Variable	8,616,020.00
312	RESERVA LEGAL	1,952,404.00
31201	Reserva Legal	1,952,404.00
3120101	Reserva Legal	1,952,404.00
312010101	Reserva Legal	1,952,404.00
314	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	5,538,309.14
31401	Utilidades No Distribuidas	5,538,309.14
3140101	Utilidades No Distribuidas	5,538,309.14
314010101	Utilidad del presente ejercicio	881,166.71
314010102	Utilidades de ejercicios anteriores	4,657,142.43
411	COSTO DE VENTAS	20,651.58

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
41102	Otros costos	20,651.58
4110201	Otros costos	20,651.58
411020101	Otros Costos	20,651.58
412	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	1,347,248.47
41201	Gastos de Administracion	1,347,248.47
4120101	Remuneraciones	721,052.64
412010101	Sueldos	615,296.51
412010103	Gratificaciones/Bonificaciones	97,487.80
412010104	Comisión por venta/Alquiler de inmuebles	8,268.33
4120102	Prestaciones	196,414.01
412010201	Vacaciones	15,763.20
412010202	Aguinaldos	51,999.12
412010203	Indemnizaciones	51,999.12
412010204	Seguros para el personal	5,851.49
412010206	Cotizaciones Patronales Seguro Social	16,169.10
412010207	Cotizaciones Patronales Fondo de Pensiones	54,631.98
4120103	Otras prestaciones al personal	41,381.51
412010301	Actividades con propósito	4,791.63
412010302	Capacitación al personal	26,959.24
412010304	Reuniones con el personal	1,527.15
412010305	Uniformes al personal	4,439.21
412010306	Otras prestaciones al personal	3,664.28
4120104	Gastos de Contratacion	16,504.40
412010401	Selección y reclutamiento de personal	16,504.40
4120105	Alquileres	3,879.50
412010501	Alquileres	1,254.00
412010502	Leasing Equipos	2,625.50
4120106	Mantenimiento	14,855.43
412010601	Mantenimiento de instalaciones	9,370.06
412010602	Mantenimiento de mobiliario y equipo de ofina	4,058.51
412010604	Mantenimiento de equipo de transporte	1,426.86
4120107	Servicios Basicos	21,844.55
412010701	Comunicaciones	14,657.61
412010702	Servicio de Agua potable	615.67
412010703	Servicio de energía eléctrica	2,769.44
412010704	Cafetería y limpieza	3,801.83
4120108	Depreciaciones y Amortizaciones	7,954.59
412010801	Depreciaciones	7,954.59
4120109	Suministros	63,064.58
412010901	Papelería y útiles	1,593.24
412010903	Seguros sobre bienes de la empresa	13,255.30
412010904	Licencias de programas	30,196.38
412010905	Suscripciones y publicaciones	11,686.24
412010906	Consumibles y accesorios equipos de oficina	1,947.05
412010907	Accesorios, paquetes y programas	4,386.37
4120110	Combustibles	5,217.69
412011001	Combustible y Lubricantes	4,751.67
412011002	Fovial	466.02
4120111	Donaciones y Contribuciones	3,000.00

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
412011101	Donaciones	3,000.00
4120112	Otros Servicios y Gastos Micelaneos	55,939.52
412011201	Honorarios por servicios profesionales	12,245.67
412011204	Servicios de Auditoria	2,799.99
412011206	Gastos legales	4,623.94
412011207	Servicios administrativos	7,985.85
412011208	Impuestos municipales	104.47
412011214	Gastos de viaje y representación	4,027.94
412011215	Viáticos	28.50
412011218	Subcontratos por personal eventual	5,309.76
412011219	Servicios de asesoría y consultoría	9,750.00
412011220	Servicios Generales de Tecnología	9,063.40
4120113	Otros Gastos Administrativos	60,774.51
412011302	Comisiones bancarias - certificaciones y otros gastos bancarios	5,016.68
412011304	Gastos por administración a terceros	5,315.07
412011305	Gastos no deducibles	16,854.03
412011313	Seguridad ocupacional	69.12
412011399	Otros gastos de administración	33,519.61
4120114	Mercadeo	74,131.89
412011401	Agencia de Publicidad	29,560.00
412011406	Publicidad medios alternativos	1,930.18
412011408	Pautas y Publicaciones	3,376.97
412011410	Eventos Mercadeo	6,855.00
412011412	Inteligencia de Mercado	16,952.94
412011413	Investigación de Mercado	9,350.00
412011416	Focus Group	1,650.00
412011418	Gastos Institucionales	2,500.82
412011425	Otros gastos mercadeo	1,955.98
4120115	Seguros	61,233.65
412011501	Seguros Médico Hospitalario	61,233.65
413	GASTOS DE VENTA	1,384,907.35
41301	Gastos de Venta	824,043.73
4130101	Remuneraciones	113,245.20
413010101	Sueldos	94,780.00
413010103	Gratificaciones/Bonificaciones	18,465.20
4130102	Prestaciones	48,316.99
413010201	Vacaciones	2,392.59
413010202	Aguinaldos	7,975.33
413010203	Indemnizaciones	8,195.32
413010204	Seguros para el personal	1,000.09
413010206	Cotizaciones Patronales Seguro Social	4,909.91
413010207	Cotizaciones Patronales Fondo de Pensiones	9,427.15
413010208	Seguro médico hospitalario	14,416.60
4130103	Otras prestaciones al personal	1,257.19
413010305	Uniformes al personal	240.00
413010306	Otras prestaciones al personal	1,017.19
4130105	Mercadeo	12,817.95
413010501	Agencia de publicidad	7,500.00
413010507	Comisión por ventas/alquiler de inmuebles	5,317.95

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
4130107	Mantenimiento	235,208.81
413010701	Mantenimiento de instalaciones	17,894.68
413010702	Mantenimiento de mobiliario y equipo de oficina	10,150.43
413010703	Mantenimiento de aire acondicionado	36,687.34
413010705	Mantenimiento de planta telefónica	245.00
413010706	Mantenimiento planta emergencia	950.00
413010707	Porción Locales Vacantes	169,281.36
4130108	Servicios Basicos	133,523.27
413010801	Comunicaciones	11,451.92
413010802	Servicio de Agua potable	9,892.90
413010803	Servicio de energía eléctrica	110,710.40
413010804	Cafetería y limpieza	1,348.56
413010806	Papelería y Utiles	119.49
4130109	Depreciaciones y Amortizaciones	101,212.49
413010901	Depreciaciones	101,212.49
4130110	Suministros	13,587.05
413011003	Licencias de programas	247.02
413011004	Suscripciones y publicaciones	13,340.03
4130111	Combustibles	3,032.80
413011101	Combustible y Lubricantes	2,846.87
413011102	Fovial	185.93
4130112	Otros Servicios y Gastos Misceláneos	148,716.08
413011202	Servicio de Vigilancia	65,036.70
413011206	Impuestos municipales	82,749.91
413011210	Jardinería Edificio Oficinas Merliot	913.71
413011211	Limpieza Edificio Oficinas Merliot	15.76
4130113	Seguros	13,125.90
413011301	Seguros	13,125.90
41302	Gastos Operativos Control de Accesos	212,606.59
4130201	Remuneraciones	30,309.13
413020101	Sueldos	24,174.75
413020102	Horas extras	2,412.01
413020103	Gratificaciones/Bonificaciones	3,722.37
4130202	Prestaciones	10,026.38
413020201	Vacaciones	616.38
413020202	Aguinaldos	2,054.51
413020203	Indemnizaciones	2,054.51
413020204	Seguros para el personal	244.48
413020206	Cotizaciones Patronales Seguro Social	2,293.57
413020207	Cotizaciones Patronales Fondo de Pensiones	2,288.39
413020208	Seguro médico hospitalario	474.54
4130203	Otras prestaciones al personal	655.00
413020305	Uniformes al personal	655.00
4130206	Mantenimiento	8,004.20
413020601	Mantenimiento preventivo	5,414.44
413020603	Mantenimiento de instalaciones	2,589.76
4130207	Servicios Generales	37,443.95
413020702	Servicio de Vigilancia	3,677.15
413020704	Limpieza	31,467.26

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
413020705	Iluminacion	2,299.54
4130208	Servicios Basicos	10,646.86
413020801	Comunicaciones	1,560.00
413020803	Servicio de energía eléctrica	4,207.89
413020805	Materiales de aseo y limpieza	4,780.47
413020806	Papeleria y Utiles	98.50
4130209	Depreciaciones y Amortizaciones	56,716.55
413020901	Depreciaciones	56,716.55
4130210	Suministros	24,684.36
413021002	Insumos (Tarjetas prepago, cintas, etc.)	22,407.20
413021003	Rotulación	552.16
413021004	Licencias de programas	1,725.00
4130212	Otros Servicios y Gastos Misceláneos	17,082.21
413021299	Otros Gastos	17,082.21
4130214	Reparaciones y Remodelaciones	16,006.54
413021401	Reparaciones y Remodelaciones	8,708.06
413021402	Reparaciones por daños a infraestructura	275.27
413021403	Reparaciones mayores	7,023.21
4130215	Gastos Financieros	795.96
413021501	Gastos Financieros CDA	795.96
4130216	Herramientas y equipos	235.45
413021601	Herramientas y equipos	235.45
41303	Gastos Operativos KINETIKA	342,371.96
4130301	Remuneraciones	16,677.16
413030101	Sueldos	13,610.00
413030103	Vacaciones	382.42
413030105	Aguinaldo	1,274.70
413030106	Indemnizaciones	1,410.04
4130302	Prestaciones	1,420.94
413030201	Seguro Médico - Vida	133.04
413030203	Seguro médico hospitalario	1,287.90
4130303	Otras prestaciones al personal	1,965.69
413030301	Cotizaciones patronales fondo de pensiones	1,156.19
413030302	Cotizaciones patronales seguro social	809.50
4130306	Mantenimiento	3,349.48
413030601	Mantenimiento elevadores	3,349.48
4130309	Depreciaciones y Amortizaciones	305,399.76
413030901	Depreciaciones	305,399.76
4130312	Otros Servicios y Gastos Misceláneos	13,558.93
413031201	Servicios de Valet Parking	13,508.93
413031203	Servicios adicionales a inquilinos	50.00
41304	Gastos Operativos PASARES	5,885.07
4130406	Administración	2,330.00
413040603	PCP - Agua purificada	2,330.00
4130407	Servicios Generales	430.00
413040702	PCP - Jardinería	430.00
4130421	Mantenimiento preventivo proveedores	1,376.37
413042111	PCP - Fumigación	1,376.37
4130424	Mantenimiento General	1,748.70

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
413042404	PCP - Combustible	27.22
413042407	PCP - Materiales de jardinería	629.48
413042408	PCP - Radios de comunicación	1,092.00
414	GASTOS POR ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	11,585.28
41401	ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES COMERCIALES	1,839.01
4140102	MANTENIMIENTO DE INMUEBLES COMERCIALES	1,839.01
414010214	Montacargas	275.00
414010236	Mantenimiento de aire acondicionado AC y Locales	1,564.01
41404	GASTOS POR ALQUILER DE INMUEBLES	9,746.27
4140401	GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,729.35
414040101	Mantenimiento General Locales	2,654.79
414040106	Combustibles y lubricantes	74.56
4140402	GASTOS POR ALQUILERES	7,016.92
414040210	Servicio de Energía Eléctrica	2,145.38
414040211	Servicio de Agua Potable	3,431.58
414040213	Comunicaciones	1,409.41
414040219	Mantenimiento Aire Acondicionado	30.55
415	GASTOS UNIDAD DESARROLLADORA	226,246.45
41501	GASTOS ADMINISTRACION UNIDAD DESARROLLADORA	226,246.45
4150101	Remuneraciones	161,486.02
415010101	Sueldos	139,384.36
415010103	Gratificaciones/Bonificaciones	22,101.66
4150102	Prestaciones	45,074.83
415010201	Vacaciones	3,577.50
415010202	Aguinaldos	11,925.02
415010203	Indemnizaciones	11,925.02
415010204	Seguros para el personal	1,287.54
415010206	Cotizaciones Patronales Seguro Social	4,086.80
415010207	Cotizaciones Patronales Fondo de Pensiones	12,272.95
4150103	Otras prestaciones al personal	500.00
415010306	Otras prestaciones al personal	500.00
4150106	Depreciaciones y Amortizaciones	1,537.46
415010601	Depreciaciones	1,537.46
4150107	Suministros	1,850.39
415010701	Papelería y útiles	18.01
415010704	Licencias de programas	1,832.38
4150108	Combustibles	78.36
415010801	Combustible y Lubricantes	78.36
4150109	Otros Servicios y Gastos Micelaneos	2,011.57
415010907	Gastos de viaje y Representación	2,011.57
4150110	Seguros	13,707.82
415011001	Seguro Médico Hospitalario	13,707.82
416	GASTOS FINANCIEROS	520,866.41
41601	Gastos Financieros	520,866.41
4160101	Gastos Financieros	520,866.41
416010101	Intereses bancarios	514,616.41
416010102	Comisiones Bancarias relacionadas a Préstamos	6,250.00
512	Ingresos por Alquiler de Inmuebles	2,310,649.57
51201	Alquiler de Inmuebles	1,754,049.95

Cuenta	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO FINAL
5120101	Alquiler de Inmuebles Comerciales	1,754,049.95
512010101	Ingresos por Alquiler de locales	1,066,762.04
512010102	Ingresos por Alquiler de Espacios	227,814.64
512010103	Ingresos por Alquileres Eventuales	4,107.50
512010104	Alquiler Food Court	103,290.00
512010106	Ingresos por Alquiler de locales Kinetika	210,201.63
512010107	Intereses por mora en pago de arrendamientos	1,618.79
512010108	Otros ingresos rentista	140,255.35
51202	Contribución Mantenimiento	213,182.05
5120202	Contribución Mtto. Areas Comunes	213,182.05
512020201	Contribución Mtto. Areas Comunes	213,182.05
51203	Estacionamientos	343,417.57
5120301	Sistema de control de acceso	295,993.96
512030101	Ingresos por servicios control de acceso	184,988.28
512030102	Ingresos por ventas de tarjetas prepagos control de acceso	102,270.46
512030107	Otros ingresos por control de acceso	8,735.22
5120302	Kinetika - Estacionamientos	47,423.61
512030201	Kinetika - Estacionamientos	47,423.61
513	Ingresos por Servicios de Administración y Asesoría	562,859.02
51301	Servicios de Administración Compañías relacionadas	562,859.02
5130101	Servicios de administración Compañías relacionadas	562,859.02
513010101	Fee Afiliadas	403,006.27
513010102	Fee por Servicios Contables	77,752.08
513010105	Administracion y servicio al cliente inmueble Fondo inmobiliario	82,100.67
514	Ingresos por Administración de Inmuebles	37,084.61
51401	Servicios de Administración de inmuebles	37,084.61
5140101	Servicios de administracion de inmuebles	37,084.61
514010101	Servicios de administracion de inmuebles	37,084.61
515	Otros ingresos	159,182.48
51501	Otros Ingresos	159,182.48
5150101	Intereses Ganados	57,723.98
515010101	Intereses Bancarios	13,500.31
515010105	Ingresos de Tokenizacion	44,223.67
5150102	Penalización por retiro de clientes	1,989.88
515010202	Penalización por incumplimiento y finalización de contrato	1,989.88
5150107	Otros Ingresos	99,468.62
515010701	Otros Ingresos	99,468.62
516	Dividendos Ganados	602,982.00
51601	Dividendos	602,982.00
5160101	Dividendos	602,982.00
516010101	Dividendos	602,982.00

Derlin De León Granados
Contador General



Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Municipio La Libertad Sur
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros separados de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., que incluyen el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2024, el estado separado de resultados, el estado separado de cambios en el patrimonio y el estado separado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos detallados en el párrafo “Fundamento de la opinión con salvedades”, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Como se menciona en la nota 8 a los estados financieros separados. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones en subsidiarias con control administrativo común sobre las mismas; sin embargo, la administración no ha elaborado ni presentado los estados financieros consolidados con sus subsidiarias conforme es requerido por Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro dictamen. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con



- dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de Otros asuntos

Los estados financieros separados de la compañía Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros separados el 24 de mayo de 2025.

Párrafos de énfasis

Tal como se indica en la nota (7), a los estados financieros separados, la Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo relaciones comerciales con esas compañías, cuyos términos pueden diferir de las transacciones efectuadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2024, las operaciones de la Compañía se encuentran anotadas en registros auxiliares, pendiente de efectuar las anotaciones en los libros legales, conforme lo requiere la legislación mercantil y tributaria en El Salvador.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros separados

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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



Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos la auditoría, así como las condiciones del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215


Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753



Santa Tecla, 13 de junio de 2025.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Activos</u>			
Activos corrientes:			
Efectivo (nota 5)	US\$	343,753	431,956
Cuentas por cobrar (nota 6)		917,175	3,284,238
Cuentas por cobrar relacionadas (nota 7)		<u>2,777,562</u>	<u>3,064,434</u>
Total activos corrientes	US\$	<u>4,038,490</u>	<u>6,780,628</u>
Activos no corrientes:			
Inversión en acciones y participaciones (nota 8)	US\$	10,418,789	11,073,877
Acciones de empleados		12,009	22,000
Propiedades de inversión, neto (nota 9)		15,368,164	15,502,132
Proyectos en desarrollo		1,183,917	764,151
Activos intangibles, neto		1,160	9,869
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto (nota 10)		<u>981,147</u>	<u>1,152,757</u>
Total pasivos no corrientes		<u>27,965,186</u>	<u>28,524,786</u>
	US\$	<u>32,003,676</u>	<u>35,305,414</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo corrientes:			
Préstamo a corto plazo (nota 12)		1,000,000	2,000,000
Porción corriente de prestamos a largo plazo (nota 13)		1,115,111	2,120,705
Acreedores financieros		60	11,809
Préstamos de accionistas		1,862	565,862
Cuentas por pagar a relacionadas (nota 7)		66,650	66,650
Depositos en garantía de alquileres		440,175	434,750
Dividendos por pagar		69	69
Impuestos sobre la renta (nota 15)		-	15,649
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 11)		<u>1,230,906</u>	<u>1,977,377</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,854,833</u>	<u>7,192,871</u>
Pasivo no corriente:			
Préstamos bancarios a largo plazo menos porción corriente (nota 13)		<u>10,276,472</u>	<u>10,030,879</u>
Total pasivos	US\$	<u>14,131,305</u>	<u>17,223,750</u>
Patrimonio (nota 14):			
Capital social		9,762,020	9,762,020
Reserva legal		1,952,403	1,925,856
Resultados acumulados		<u>6,157,948</u>	<u>6,393,788</u>
		<u>17,872,371</u>	<u>18,081,664</u>
	US\$	<u>32,003,676</u>	<u>35,305,414</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estados de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos:			
Arrendamientos de propiedades de inversión	US\$	4,733,086	4,344,516
Ingresos por servicios administrativos		1,506,631	1,202,793
Ingresos por dividendos		1,244,817	1,072,932
Ganancia en la venta de propiedades de inversión		-	1,235,720
Administración de locales y edificios		87,714	64,441
Intereses devengados		22,028	47,257
Otros ingresos		<u>168,845</u>	<u>503,119</u>
		<u>7,763,121</u>	<u>8,470,778</u>
Gastos (nota 15):			
Gastos de propiedades de inversión		2,957,303	3,075,119
Gastos de venta		2,771,248	2,720,180
Gastos financieros		<u>995,419</u>	<u>1,071,022</u>
		<u>6,723,970</u>	<u>6,866,321</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,039,151	1,604,457
Impuesto sobre la renta (nota 16)		<u>(100,492)</u>	<u>(123,572)</u>
Utilidad neta	US\$	<u>938,659</u>	<u>1,480,885</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Número de acciones</u>		<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	976,202	US\$	9,762,020	1,822,194	6,875,535	18,459,749
Dividendos decretados	-		-	-	(1,858,970)	(1,858,970)
Utilidad neta	-		-	-	1,480,885	1,480,885
Traslado a Reserva Legal	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>103,662</u>	<u>(103,662)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	976,202	US\$	9,762,020	1,925,856	6,393,788	18,081,664
Distribución de dividendos	-		-	-	(1,147,952)	(1,147,952)
Utilidad neta	-		-	-	938,659	938,659
Traslado a Reserva Legal	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>26,547</u>	<u>(26,547)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>976,202</u>	US\$	<u>9,762,020</u>	<u>1,952,403</u>	<u>6,157,948</u>	<u>17,872,371</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Utilidad neta	US\$	938,659	1,480,885
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto en actividades de operaciones			
Depreciaciones		916,163	834,481
Amortización de programas de cómputo		9,897	41,100
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		2,318,870	(2,581,063)
Cuentas por cobrar a relacionadas		334,746	(233,429)
Cuentas por pagar relacionadas		-	(105,848)
Acciones de empleados		12,009	(22,000)
Acreedores financieros		(11,749)	11,809
Depósitos en garantía de alquileres		12,809	147,003
Impuesto sobre la renta por pagar		(15,649)	(555,272)
Cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>(790,020)</u>	<u>129,790</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		<u>3,741,384</u>	<u>(297,272)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(15,649)</u>	<u>(555,272)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		<u>3,725,735</u>	<u>(852,544)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:			
Adquisición de inversión en acciones y participaciones		1,092,574	(776,439)
Propiedades de inversión		(531,652)	-
Proyectos de estudio		(859,271)	(70,967)
Adquisición de programas de computo		(1,188)	(14,854)
Adquisición de instalaciones, mobiliario y equipo		<u>(78,933)</u>	<u>(320,017)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversion		<u>(378,470)</u>	<u>(1,182,277)</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos accionistas		(564,000)	565,862
Dividendos pagados		(1,147,951)	(1,858,970)
Préstamo bancarios a largo plazo obtenido		-	2,000,000
Pago de préstamos bancarios a largo plazo		<u>(1,723,518)</u>	<u>(1,065,202)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamieto	US\$	<u>(3,435,469)</u>	<u>(358,310)</u>
Disminución neta en el efectivo		(88,204)	(2,393,131)
Efectivo al inicio del año		<u>431,956</u>	<u>2,825,087</u>
Efectivo final del año	US\$	<u>343,753</u>	<u>431,956</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Información general

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., (la Compañía) fue constituida el 14 de junio de 1960 como una sociedad anónima de capital variable, de acuerdo a las leyes de la República de El Salvador y para un período indefinido. La actividad principal de la compañía son las Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

La Compañía es una subsidiaria de Homarca, S.A. de C.V., domiciliada en la República de El Salvador. El domicilio de la Compañía es calle el Carmen y 17 avenida norte, Centro de Negocios Kinetika, Santa Tecla, La Libertad.

(2) Base de elaboración y resumen de las principales políticas contables

2.1 Base contable y declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo Histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración que ejerza su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables seleccionadas para su uso. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se revelan en notas pertinentes. El uso de la información disponible y la aplicación del juicio son inherentes a la formación de estimaciones. Los resultados reales en el futuro podrían diferir de esas estimaciones.

2.2 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Hay una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB que son efectivas en futuros períodos contables y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

(Continúa)

2
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Las siguientes modificaciones entrarán en vigor para el período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- Falta de Convertibilidad (Modificación a la NIC 21 Efectos de las variaciones en los Tipos de Cambio);

Las siguientes modificaciones entrarán en vigor para el período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2026:

- Modificaciones a la Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros (Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos Financieros y a la NIIF 7)

Las siguientes normas y modificaciones entrarán en vigor para el período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2027:

- NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros.
- NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar.

La Compañía evaluará el efecto de estas nuevas normas contables y sus modificaciones:

La NIIF 18 Presentación e Revelación en los Estados Financieros, que fue emitida por el IASB en abril de 2024, sustituye a la NIC 1 y dará lugar a importantes modificaciones consecuentes a las Normas de Contabilidad IFRS, incluida la NIC 8 Base de Preparación de los Estados Financieros (renombrada de Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores). A pesar de que la NIIF 18 no tendrá ningún efecto en el reconocimiento y medición de partidas en los estados financieros consolidados, se espera que tenga un efecto significativo en la presentación y revelación de ciertas partidas. Estos cambios incluyen la categorización y los subtotales en el estado de pérdidas y ganancias, la agregación/desagregación y el etiquetado de la información, y la divulgación de medidas de rendimiento definidas por la dirección.

La Compañía evaluará la aplicación de los cambios a las NIIF posteriormente.

2.3 Efectivo

El efectivo se muestra a su valor de intercambio. La Compañía considera como equivalentes de efectivo todos los valores negociables altamente líquidos, adquiridos con plazos de vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses.

(Continúa)

3
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

2.4 Cuentas por cobrar y Deterioro

La Compañía hace uso del enfoque simplificado para contabilizar el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de contratos, y en caso de ser necesario reconoce una estimación por deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero.

Al calcular dicho deterioro la Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tiene características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos.

2.5 Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, que incluye el precio de adquisición, impuestos de adquisición y costos directamente atribuibles a la compra. Posteriormente, se valoran al costo menos la depreciación acumulada.

Para propósitos de revelación el valor razonable de las propiedades de inversión, es el valor razonable de las propiedades de inversión es determinado mediante una valoración periódica realizada por valuadores independientes o utilizando otros métodos apropiados de estimación, considerando las condiciones actuales del mercado. Se presenta el valor razonable de las propiedades al final del período de informe.

Las propiedades de inversión de la entidad se clasifican en aquellas que generan ingresos de alquiler y las que están en desarrollo. Esta clasificación es importante para entender el propósito de cada propiedad y su tratamiento contable.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

2.6 Propiedad, planta y equipo.

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumulado. El costo histórico incluye el precio de adquisición, más todos los costos que son directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración, así como una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo se registran en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración.

Un detalle de los porcentajes asignados a los activos son los siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasa</u>
Mobiliario y Equipo	50%
Vehículos	25%
Maquinaria y Equipo de Construcción	20%
Herramientas y accesorios	50%
Edificaciones	5%

El cargo por depreciación para cada periodo se reconoce en el resultado del año, a menos que el costo se reconozca como parte del costo de un activo. La depreciación de un activo cesa cuando se da de baja en cuentas.

Cuando resulte pertinente, ante la presencia de indicadores que representen un cambio significativo, son revisados y ajustados el valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y el método de depreciación, desde la última fecha sobre la que se informa. Registrando dicho cambio como un cambio de estimación contable.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Un componente de propiedad, planta y equipo es dado de baja cuando se disponga de él o cuando la Compañía no espera beneficios económicos futuros de su uso o disposición. La Compañía reconoce la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del periodo en que el elemento sea dado de baja en cuentas. La ganancia o pérdida se determina, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento. La ganancia no es registrada como ingresos de actividades ordinarias.

2.7 Reconocimiento de ingresos

La entidad aplica el siguiente enfoque basado en los cinco pasos establecidos por la NIIF 15:

1. Identificación del contrato con el cliente: La entidad reconoce los ingresos de los contratos cuando las partes del contrato han aprobado el acuerdo y se identifican los derechos y obligaciones de cada parte. Para que exista un contrato válido, debe haber sustancia económica, y debe ser probable que la entidad recibirá la contraprestación acordada.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño: Las obligaciones de desempeño se refieren a las promesas del contrato de transferir bienes o servicios al cliente. La entidad identifica las obligaciones de desempeño de forma clara y separa aquellas que son independientes de otras.
3. Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción corresponde a la cantidad de contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de bienes o servicios. En algunos casos, la contraprestación es variable (por ejemplo, descuentos, reembolsos, bonificaciones), y la entidad estima dicho monto sobre la base de las probabilidades de que se materialicen dichas condiciones.
4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño: El precio de la transacción se asigna a las distintas obligaciones de desempeño identificadas en el contrato, basándose en el valor relativo de venta independiente de cada bien o servicio que se transfiere al cliente. En casos de contratos que incluyen varios productos o servicios, este valor se determina con base en los precios independientes que tendrían en el mercado.

(Continúa)

6
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

5. Reconocimiento de ingresos: El reconocimiento de ingresos se produce cuando la entidad cumple con las obligaciones de desempeño. Este cumplimiento puede producirse de dos formas:

- En el tiempo: Si la transferencia de bienes o servicios se realiza a lo largo del tiempo (por ejemplo, contratos de largo plazo), los ingresos se reconocen a medida que se transfiere el control del bien o servicio al cliente. Este enfoque se aplica en aquellos contratos en los que se cumplan ciertos criterios para reconocer el progreso de la obligación de desempeño.
- En un punto en el tiempo: Si la transferencia de bienes o servicios ocurre en un único momento, los ingresos se reconocen en ese punto cuando el control del bien o servicio ha pasado al cliente. El control se entiende como la capacidad de dirigir el uso del bien y obtener los beneficios económicos derivados del mismo.

2.8 Reconocimiento de ingresos por instrumentos financieros.

La entidad reconoce los ingresos derivados de instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 - Instrumentos Financieros, que establece los principios para la clasificación, medición, reconocimiento y baja de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se describen los principales métodos utilizados para reconocer los ingresos por instrumentos financieros:

1. Intereses

Los ingresos por intereses relacionados con instrumentos financieros, como préstamos, bonos y depósitos, se reconocen utilizando el método del interés efectivo. El interés efectivo es la tasa que descuenta los flujos de efectivo futuros del activo financiero a su valor contable inicial, lo que asegura que el ingreso por intereses se reconozca de manera que refleje el rendimiento efectivo del instrumento financiero a lo largo del tiempo.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados en función del valor en libros del instrumento financiero, y se ajustan de acuerdo con la tasa de interés efectiva correspondiente a cada instrumento.

2. Dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando la entidad tiene derecho a recibir los pagos, generalmente cuando la junta general de accionistas de la entidad emisora declara el dividendo. Estos ingresos se registran en el estado de resultados en el período en que se adquiere el derecho al dividendo.

3. Ganancias o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros

Los ingresos y las pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros se reconocen de acuerdo con la clasificación de estos instrumentos:

- a. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL): Las ganancias o pérdidas por variaciones en el valor razonable de estos instrumentos se reconocen en el estado de resultados en el período en que ocurren.
- b. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI): Las ganancias o pérdidas por variaciones en el valor razonable se reconocen inicialmente en el otro resultado integral y se transfieren a los resultados cuando el instrumento se da de baja o se realiza.

4. Instrumentos Financieros a Costo Amortizado

Los ingresos por intereses de instrumentos financieros clasificados a costo amortizado se reconocen utilizando el método del interés efectivo, similar a lo descrito en la sección de intereses. Estos ingresos se reconocen en el estado de resultados y se ajustan de acuerdo con la tasa de interés efectiva del instrumento financiero.

8
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Consideraciones adicionales:

Impacto de la medición a valor razonable: La medición de los instrumentos financieros a valor razonable puede dar lugar a variaciones significativas en el valor reconocido de los activos y pasivos, lo que afecta a los ingresos por la revalorización de instrumentos.

Divulgación sobre la clasificación de los instrumentos: La empresa clasifica sus instrumentos financieros en diferentes categorías de acuerdo con los principios establecidos por la NIIF 9, lo que afecta la forma en que se reconocen los ingresos y las pérdidas en los estados financieros.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en acciones en subsidiarias corresponden a las participaciones que la empresa posee en entidades en las que tiene control, ya sea directa o indirectamente, sobre sus decisiones financieras y operativas. Se considera subsidiaria cuando la empresa controla, directa o indirectamente, más del 50% de los derechos de voto o tiene la capacidad de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, incluso sin tener la mayoría de los derechos de voto.

Estas inversiones se clasifican como activos no corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Medición Inicial:

Las inversiones en acciones en subsidiarias se miden inicialmente a su costo de adquisición, que incluye el precio de adquisición de las acciones y los costos directamente atribuibles a la adquisición de la subsidiaria, tales como honorarios legales, comisiones de intermediarios y otros gastos relacionados con la transacción de compra.

Medición Posterior:

Las inversiones en acciones en subsidiarias se miden posteriormente al costo, según lo establecido en la NIIF 9 para instrumentos financieros.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

2.10 Impuesto sobre la renta

El gasto sobre las ganancias representa la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido.

El impuesto sobre la renta corriente se determina con base en la Ley del Impuesto sobre la Renta que establece el 30% sobre la utilidad fiscal obtenida en el período; más los impuestos sobre la renta definitivos sobre los importes de: dividendos a la tasa del 5% y ganancias de capital a la tasa del 10%.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para las diferencias temporarias significativas que se espera incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido, se reconocen para las diferencias temporarias significativas que se espera reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o ganancia de capital no utilizadas. Los activos por impuesto sobre la renta diferido se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en los libros neto de los activos por impuesto diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto sobre la renta diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a los estados fiscales de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuesto sobre la renta diferido o cancelar el pasivo por impuesto sobre la renta diferido, sobre la base de las tasas impositivas vigentes o que su proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del año.

10
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

2.11 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

(3) Unidad Monetaria

En virtud de la Ley de Integración Monetaria vigente a partir del 1 de enero de 2001, en El Salvador existen dos monedas de curso legal, siendo estas, el Colón salvadoreño (¢) y el Dólar de los Estados Unidos de América (US\$), el tipo de cambio entre estas monedas es fijo a razón de ¢8.75 por un Dólar. Los estados financieros están presentados en moneda dólar de los Estados Unidos de América representado por el símbolo US\$, la cual es la moneda funcional y de presentación de los estados financieros de la Compañía.

(4) Administración del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: de crédito, de liquidez y riesgo de tasas de interés, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de la posibilidad que, al realizar una transacción a crédito, la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. La Compañía considera que no tendrá riesgo de crédito en sus cuentas por cobrar debido a que las ventas de inmuebles serán al contado.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para eso cuenta con un monto razonable de efectivo en bancos que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. La Compañía adquiere financiamientos a tasas de interés variable. La Compañía no utiliza instrumentos financieros de cobertura, los cuales tienen el efecto de convertir los financiamientos de tasas de interés variables a tasas de interés fijas. La Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros corresponde al monto corriente al cual podría ser intercambiado entre partes interesadas, que no sea una liquidación forzada. El valor razonable está determinado con base en cotizaciones de precios de mercado. Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones. El valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable de mercado.

12
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

(5) Efectivo

El efectivo al diciembre, se muestra a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo en caja	US\$	7,937	7,937
Depósitos a la vista en cuentas corrientes		<u>335,816</u>	<u>424,019</u>
	US\$	<u><u>343,753</u></u>	<u><u>431,956</u></u>

El efectivo no presenta restricciones en su uso.

(6) Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comerciales	US\$	300,285	259,503
Fondo de Titularización de Inmuebles		364,061	4,575
GCH hospitality, S.A. de C.V.		-	2,499,985
Pagos anticipados		73,334	222,173
Fondo rotativo de proyectos		25,000	25,000
Accionistas		22,770	22,770
Dividendos por cobrar		12,511	183,507
Funcionarios y empleados		2,194	11,136
Otras cuentas por cobrar		<u>117,020</u>	<u>55,589</u>
	US\$	<u><u>917,175</u></u>	<u><u>3,284,238</u></u>

La Compañía hace uso del enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de contratos, y en caso de ser necesario reconoce una estimación por deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero.

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar comerciales se conforman de operaciones recurrentes con clientes cuya trayectoria de cumplimiento ha sido históricamente satisfactoria. Dado el perfil de corto plazo del instrumento, no se incorpora un componente de financiación significativo. No existen indicios objetivos de aumento en el riesgo de crédito, ni condiciones macroeconómicas o comerciales adversas que comprometan la recuperabilidad del mismo.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

En función de lo anterior, y conforme al juicio profesional de la alta gerencia, se ha determinado que no corresponde registrar una pérdida esperada por deterioro al cierre del ejercicio, en atención al principio de materialidad y al soporte histórico de la cartera. No obstante, la compañía mantendrá un monitoreo continuo de esta evaluación en línea con los requerimientos normativos.

Para el año 2024 y 2023 la Administración consideró no aplicable la estimación para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales.

(7) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y las transacciones durante los períodos que terminaron en esas fechas se detallan a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por cobrar:			
Inversiones Monte Cuarzo, S.A.	US\$	762,037	761,444
Pitagoras, S.A. de C.V.		555,551	-
Inversiones La Guna, S.A. de C.V.		442,040	663,263
Inversiones Bolívar Costa Rica, S.A.		362,692	362,692
Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.		296,759	71,170
Inversiones del Bosque, S.A. de C.V.		274,499	274,499
Craft San Benito, S.A. de C.V.		24,872	35,833
Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.		24,474	24,733
Centro comercial Plaza Merliot		23,457	-
Catamarán Finance Ltd.		4,694	-
Desarrollos Tre, S.A. de C.V.		2,010	837,316
Vortex Asset Management, S.A. de C.V.		1,362	1,362
Inversiones El Condado, S.A. de C.V.		1,296	19,675
Waterfalls project Inc.		999	999
Homarca, S.A. de C.V.		332	9,314
Mi salud, S.A. de C.V.		250	-
Inmobiliaria Torre Campestre, S.A. de C.V.		191	191
H. de Sola, S.A. de C.V.		47	35
Inversiones Sostenibles, S.A. de C.V.		-	1,892
Inmobiliaria El Sitio, S.A. de C.V.		-	16
	US\$	<u>2,777,562</u>	<u>3,064,434</u>

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Cuentas por pagar:

Inversiones del Bosque, S.A. de C.V.	US\$	39,999	39,999
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.		11,490	11,490
Inmobiliaria Torre Campestre, S.A. de C.V.		9,752	9,752
Inversiones El Condado, S.A. de C.V.		3,421	3,421
Inversiones Sostenibles, S.A. de C.V.		1,288	1,288
Homarca, S.A. de C.V.		<u>700</u>	<u>700</u>
	US\$	<u>66,650</u>	<u>66,650</u>

Las transacciones con compañías relacionadas durante 2024 y 2023, son:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Servicios administrativos ganados	US\$	<u>1,256,725</u>	<u>845,078</u>
Arrendamientos ganados	US\$	<u>354,753</u>	<u>83,036</u>
Gasto por remuneraciones del personal clave de la entidad	US\$	<u>707,904</u>	<u>778,589</u>

La cuenta por cobrar a compañías relacionadas no tiene plazo definido y no devengan intereses.

(Continúa)

15
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
 (Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversión en acciones y participaciones

Las inversiones en acciones y participaciones al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>Participación</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inversión en fondos inmobiliarios	40%	US\$	3,911,059	3,911,059
Inversiones La Guna, S.A. de C.V.	99%		2,499,980	2,499,980
Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.	99%		2,499,900	2,499,900
Craft San Benito, S.A. de C.V.:	99%		1,033,980	1,033,980
Desarrollos Tre, S.A. de C.V.	50%		1,000	656,200
Inversiones Sostenibles, S.A. de C.V.	99%		169,980	169,980
Mi Salud Holding	-		100,000	-
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.	99%		59,500	59,500
Administradora de inmuebles, S.A. de C.V.	99%		49,500	49,500
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., Costa Rica, S.A.	100%		49,950	49,950
Inversiones El Condado, S.A. de C.V.	20%		20,000	119,888
Inversiones del Bosque, S.A. de C.V.	20%		20,000	20,000
Inmobiliaria El Sitio, S.A. de CV.	99%		1,980	1,980
Inmobiliaria Torre Campestre	98%	US\$	1,960	1,960
		US\$	<u>10,418,789</u>	<u>11,073,877</u>

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre, son:

	Terrenos	Edificaciones	Total
Costo al 31 de diciembre 2022	4,701,174	19,720,234	24,421,408
Depreciación acumulada	-	(8,919,275)	(8,919,275)
Valor en libros al 31 de diciembre 2023	4,701,174	10,800,959	15,502,132
Costo al 31 de diciembre 2023	4,701,174	19,720,234	24,421,408
Remodelaciones	-	531,652	531,652
Costo al 31 de diciembre 2024	4,701,174	20,251,886	24,953,060
Depreciación acumulada 2023	-	(8,919,275)	(8,919,275)
Depreciación del ejercicio	-	(665,621)	(665,621)
Depreciación acumulada 2026	-	(9,584,896)	(9,584,896)
Valor en libros al 31 de diciembre 2024	4,701,174	10,666,990	15,368,164

Las edificaciones están conformadas por los locales y estacionamientos de Kinetika. Para el año 2024 se finalizaron remodelaciones de locales del nivel 8 por un monto de US\$70,409.

Al 31 de diciembre de 2024, el último valuó de las propiedades de inversión reflejan un valor razonable de \$13,276,344 (\$13,269,108 y \$7,216,344 ambos de fecha 20 de mayo de 2022), correspondiente al 100% del edificio Telus y un valuó parcial de 4 de ocho niveles del inmueble de locales y estacionamiento del edificio Kinetika. A la fecha la Administración se encuentra en proceso de completar los valúos de los niveles pendientes.

Como se explica en la Nota 13 estos activos garantizan préstamos por pagar.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

(10) Instalaciones, mobiliario y equipo

El detalle de las instalaciones, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2024, se presentan a continuación:

		<u>Instalaciones</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>vehículos</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
Costo al 31 de diciembre 2022	US\$	776,315	485,285	74,462	220,473	1,556,535
Adiciones		1,894	35,054	-	-	36,947
Depreciación acumulada		<u>(259,067)</u>	<u>(84,124)</u>	<u>(74,462)</u>	<u>(23,072)</u>	<u>(440,725)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre 2023		<u>519,142</u>	<u>436,215</u>	<u>-</u>	<u>197,401</u>	<u>1,152,757</u>
Costo al 31 de diciembre 2023		778,209	520,339	74,462	220,473	1,593,483
Adiciones		39,063	17,587	22,283	-	78,933
Depreciación acumulada		<u>(492,251)</u>	<u>(99,626)</u>	<u>(76,319)</u>	<u>(23,072)</u>	<u>(691,268)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre 2024	US\$	<u><u>325,021</u></u>	<u><u>438,300</u></u>	<u><u>20,426</u></u>	<u><u>197,401</u></u>	<u><u>981,147</u></u>

(11) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Las cuentas por pagar y gastos acumulados al 31 de diciembre de 2024, se detallan a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Provisiones	US\$	873,559	1,624,626
Proveedores nacionales		30,979	57,686
Proveedores del exterior		1,993	541
Intereses por pagar		37,184	45,363
Retenciones por pagar		76,082	47,906
Beneficios por pagar		21,440	22,179
Ingresos diferidos		<u>189,669</u>	<u>182,076</u>
	US\$	<u><u>1,230,906</u></u>	<u><u>1,980,377</u></u>

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

(12) Préstamos bancarios a corto plazo

Los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de diciembre, son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hencorp Becstone Capital, al 8.75% de interés anual, pagadero mediante pagaré sin protesto en un plazo de 160 días, con interés moratorio del 5% anual sobre los saldos.		
	US\$ <u>1,000,000</u>	<u>2,000,000</u>

(13) Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco agrícola, al 7.25% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre locales de plaza Merliot y cesión de póliza de seguros, pagadero mediante cuotas mensuales de US\$136,930 de capital e interés, Para el año 2024. Este préstamo se canceló la en su totalidad.		
	US\$ -	2,537,245
Banco agrícola, al 8.00% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre locales de plaza Merliot y cesión de póliza que los asegura, pagadero mediante cuotas mensuales de US\$122,756 de capital e intereses con vencimiento en enero 2031		
	US\$ 7,378,301	-

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Banco hipotecario, al 7% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre inmueble situado al oriente del cementerio de Santa Tecla, y sus futuras construcciones, con 12 meses de gracia, pagadero mediante cuotas de US\$38,991 de capital e intereses con vencimiento en enero 2038	4,013,342	4,196,433
Banco agrícola, al 8% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre locales de Plaza Merliot y cesión de póliza que los asegura, pagadero mediante cuotas mensuales de US\$66,597. Este préstamo se canceló la en su totalidad.	<u>-</u>	<u>5,417,906</u>
	<u>11,391,643</u>	<u>12,151,584</u>
Menos - porción que vence en un año	<u>(1,115,171)</u>	<u>(2,120,705)</u>
Vencimiento a largo plazo	US\$ <u>10,276,472</u>	<u>10,030,879</u>

(14) Patrimonio

Capital social

El capital social pagado al 31 de diciembre de 2024 asciende a US\$9,762,020 (US\$9,762,020 en 2023), representado por 976,202 acciones (976,202 en 2023) comunes y de valor nominal de US\$10 cada acción, para ambos años.

El capital social mínimo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de US\$1,146,000.

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Reserva legal

La Compañía debe destinar anualmente un siete por ciento de sus utilidades para constituir una reserva legal hasta llegar a un 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a US\$1,952,403 y US\$1,925,856, respectivamente, el cual equivale al 20.00% y 19.73%, respectivamente, del capital social.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados acumulados ascienden utilidades acumuladas por US\$6,157,948 en el 2024 y (utilidades acumuladas por US\$6,393,788) en 2023.

21
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

(15) Gastos

Los gastos incurridos durante el periodo, se detallan a continuación:

Gastos de propiedades de inversión

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos de personal	US\$	1,959,710	2,187,481
Honorarios profesionales		194,972	247,344
Pautas y publicaciones		146,729	100,296
Licencias de programas		141,608	45,385
Gastos no deducibles		133,635	36,871
Gastos de administración a terceros		80,243	16,648
Otros gastos		70,997	52,454
Servicio telefónico		33,933	34,703
Agencia de publicidad		32,046	10,990
Alquileres		28,608	14,362
Depreciación propiedades inversión, mobiliario y equipo		19,259	36,647
Mantenimiento de equipo y mobiliario		17,832	28,687
Agua		16,660	10,401
Seguro sobre bienes		15,662	41,503
Comisiones bancarias		15,271	15,359
Mantenimiento de instalaciones		12,681	356
Electricidad		6,806	4,745
Subcontrato por personal eventual		6,128	29,362
Otros costos		5,952	-
Papelería		5,658	5,441
Mantenimiento de aire acondicionado		4,077	4,304
Mantenimiento de equipo de transporte		3,163	2,781
Donaciones		2,667	2,400
Amortización de programas e intangibles		1,298	12,896
Limpieza		584	-
Seguridad		556	300
Gastos de activo fijo		321	-
Impuestos municipales		247	312
Mantenimiento de planta telefónica y emergencia		-	335
Dietas		-	5,944
Cuentas incobrables	US\$	<u>-</u>	<u>126,812</u>
	US\$	<u>2,957,303</u>	<u>3,075,119</u>

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Gastos de venta

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Depreciación propiedades inversión, mobiliario y equipo	US\$	905,502	826,039
Gastos de personal		442,436	364,126
Porciones locales vacantes		339,244	338,211
Electricidad		243,941	243,467
Impuestos municipales		196,598	255,230
Seguridad		140,554	143,103
Mantenimiento de instalaciones		117,587	136,319
Limpieza		60,249	43,759
Honorarios profesionales		39,394	21,395
Mantenimiento de aire acondicionado		37,600	65,967
Pautas y publicaciones		33,407	24,119
Reparaciones y mantenimiento edificios		29,891	35,328
Servicio telefónico		29,889	11,745
Servicio de valet parking		26,506	28,177
Agua		25,566	20,813
Consumo de tarjetas prepago y cintas en sistemas de parqueo		24,710	21,000
Alquileres		15,600	15,600
Agencia de publicidad		14,854	21,137
Mantenimiento preventivo		13,599	13,020
Mantenimiento de equipo y mobiliario		9,910	12,465
Comisión por comercialización de propiedades		9,578	11,491
Mantenimiento de planta telefónica y emergencia		3,924	6,023
Donaciones		3,750	9,000
Otros gastos		2,937	4,924
Licencias de programas		2,039	11,892
Jardinería		1,018	2,163
Papelería		600	3,164
Otros costos		365	4,919
Comisión y administración de fondo inmobiliario		-	462
Subcontrato por personal eventual		-	15,901
Equipo de vigilancia	US\$	-	9,221
	US\$	<u>2,771,248</u>	<u>2,720,180</u>

(Continúa)

23
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
 (Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Gastos financieros

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses	US\$	969,110	1,071,022
Comisiones bancarias		<u>26,309</u>	<u>-</u>
		<u>995,419</u>	<u>1,071,022</u>
Los gastos del personal son los siguientes:			
Sueldos y remuneraciones		1,899,746	2,159,386
Seguridad social y costos de pensiones		186,753	179,495
Otras prestaciones		<u>315,647</u>	<u>160,480</u>
	US\$	<u>2,402,146</u>	<u>2,499,361</u>

(16) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta por el año que terminó el 31 de diciembre, está integrado como se muestra a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad de operación	US\$	938,659	1,480,885
(-) Dividendos recibidos con renta definitiva		(1,244,816)	(1,072,932)
(Ganancia de capital con renta definitiva		<u>-</u>	<u>(1,235,720)</u>
(=) Pérdida	US\$	<u>(306,157)</u>	<u>(827,767)</u>
(+) Gastos no deducibles	US\$	143,145	34,367
(+) Ganancia de dividendos que causen el 5%		100,492	26,757
(+) Ganancia de capital que causan el 10%		-	123,572
(-) Ingresos exentos		-	(3,736)
(-) Reserva legal gravable		(26,546)	-
(+) Donaciones no deducibles	US\$	<u>3,767</u>	<u>9,150</u>
(=) Pérdida neta	US\$	<u>(85,299)</u>	<u>(637,657)</u>

(Continúa)

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ganancia de capital 10%	US\$	-	123,572
Impuesto acreditable		(488)	(374)
(-) Pago a cuenta		<u>(111,717)</u>	<u>(107,549)</u>
Impuesto determinado	US\$	<u>(112,205)</u>	<u>15,649</u>

El impuesto sobre la renta reflejado en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por US\$100,492 y US\$123,572 retención de 5%, ingresos por dividendos.

(17) Eventos subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes a partir del 31 de diciembre de 2024, para determinar la necesidad de registros o revelaciones posteriores en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de mayo de 2025, fecha en la cual estos estados financieros se consideran disponibles para ser emitidos.

(18) Aprobación de los Estados financieros

Con fecha 12 de mayo de 2025, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Índice del contenido Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Nota a los Estados Financieros	8 - 17

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva
y a los Accionistas de
Inversiones Bolívar,
S. A. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Inversiones Bolívar, S. A. de C. V., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Bolívar, S. A. de C. V., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Bases para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas internacionales de auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el código de ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables de la gobernanza de los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, de conformidad con las normas internacionales de información financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a continuidad y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

A la Junta Directiva
y a los Accionistas de
Inversiones Bolívar,
S. A. de C. V.
Página 2

Aquellos encargados de la gobernanza son responsables de supervisar el proceso de la información financiera separada de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros (separados) en su conjunto están libres de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas internacionales de auditoría siempre detectará un error importante cuando exista. Los errores pueden resultar de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o en conjunto, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman en base a estos estados financieros separados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores importantes en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante debido a fraude es más elevado que uno debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, consideramos que no existen condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

A la Junta Directiva
y a los Accionistas de
Inversiones Bolívar,
S. A. de C. V.
Página 3

- Desarrollamos procedimientos detallados para examinar las cuentas de activos, pasivos, ingresos y gastos.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados de la gobernanza de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

CABRERA MARTÍNEZ, S. A. de C. V.

Inscripción profesional N° 2857



Mario Humberto Cabrera Martínez

Socio

Inscripción profesional N° 529

24 de mayo de 2024

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 431,956	\$ 2,825,087
Cuentas por cobrar (Nota 6)	3,284,238	703,175
Cuentas por cobrar a relacionadas (Nota 7)	<u>3,064,434</u>	<u>2,831,005</u>
Total activos corrientes	<u>6,780,628</u>	<u>6,359,267</u>
Activos no corrientes:		
Inversión en acciones y participaciones (Nota 8)	11,073,877	10,297,438
Acciones de empleados	22,000	-
Propiedades de inversión, neto (Nota 9)	16,053,712	16,557,142
Proyectos en estudio	212,571	141,604
Programa de cómputo, neto	9,869	36,115
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto (Nota 10)	<u>1,152,757</u>	<u>1,163,791</u>
Total activos no corrientes	<u>28,524,786</u>	<u>28,196,090</u>
	<u>\$35,305,414</u>	<u>\$34,555,357</u>
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Préstamo a corto plazo al 6.50% de interés	\$2,000,000	-
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 12)	2,120,705	\$1,975,057
Acreedores financieros	11,809	-
Préstamos de accionistas	565,862	-
Cuentas por pagar a relacionadas (Nota 7)	66,650	172,498
Depósitos en garantía de alquileres	434,750	287,747
Dividendos por pagar	69	-
Impuesto sobre la renta (Nota 15)	15,649	570,921
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 11)	<u>1,977,377</u>	<u>1,847,656</u>
Total pasivos corrientes	<u>7,192,871</u>	<u>4,853,879</u>
Pasivo no corriente:		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 12)	<u>10,030,879</u>	<u>11,241,729</u>
Total pasivos	<u>17,223,750</u>	<u>16,095,608</u>
Patrimonio (Nota 13):		
Capital social, representado por 976,202 acciones comunes y nominativas de \$10 cada una, totalmente suscritas y pagadas (Capital social mínimo \$1,146,000)	9,762,020	9,762,020
Utilidades retenidas, incluyendo reserva legal de \$1,925,856 (\$1,822,194 en 2022)	<u>8,319,644</u>	<u>8,697,729</u>
	<u>18,081,664</u>	<u>18,459,749</u>
	<u>\$35,305,414</u>	<u>\$34,555,357</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Estado de Resultados

Año que terminó el 31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Administración de locales y edificios	\$ 64,441	\$ 56,127
Arrendamientos de propiedades de inversión	4,344,516	6,606,426
Servicios técnicos y administrativos	1,202,793	838,003
Dividendos ganados	1,072,932	531,777
Ganancia en la venta de propiedades de inversión	1,235,720	7,216,018
Intereses devengados	47,257	15,094
Otros ingresos	<u>503,119</u>	<u>233,848</u>
	<u>8,470,778</u>	<u>15,497,293</u>
Gastos (Nota 14):		
Gastos en propiedades de inversión	3,075,119	3,518,950
Gastos de administración	2,720,180	2,458,586
Gastos financieros	<u>1,071,022</u>	<u>1,810,850</u>
	<u>6,866,321</u>	<u>7,788,386</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,604,457	7,708,907
Impuesto sobre la renta (Nota 15)	<u>(123,572)</u>	<u>(748,191)</u>
Utilidad neta	<u>\$1,480,885</u>	<u>\$ 6,960,716</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Año que terminó el 31 de diciembre de 2023
(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$9,762,020	\$1,284,432	\$1,779,179	12,499,033
Disminución de capital social, según Junta General de Accionistas	(326,600)	-	-	(2)
Aumento de capital social	326,600	-	(326,598)	2
Dividendos decretados, según Junta General de Accionistas	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)
Utilidad neta - 2022	-	-	6,960,716	6,960,716
Traslado a reserva legal	<u>-</u>	<u>537,762</u>	<u>(537,762)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9,762,020	1,822,194	6,875,535	18,459,749
Dividendos decretados, según Acta No. 408 de Junta General de Accionistas del 23 de mayo de 2023	-	-	(1,858,970)	(1,480,885)
Utilidad neta - 2023	-	-	1,480,885	1,477,885
Traslado a reserva legal	<u>-</u>	<u>103,662</u>	<u>(103,662)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$9,762,020</u>	<u>\$1,925,856</u>	<u>\$6,393,788</u>	<u>\$18,081,664</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Estado de Flujos de Efectivo

Años que terminó el 31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	2023	2022
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 1,480,885	\$ 6,960,716
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las operaciones -		
Depreciaciones	834,481	1,276,406
Pérdida en la recuperación de cuenta por cobrar	-	190,000
Ganancia en la venta de propiedades de inversión y activos fijos	-	(7,216,018)
Amortización de programas de cómputo	41,100	30,563
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(2,581,063)	78,477
Aumento en cuentas por cobrar a relacionadas	(233,429)	(1,560,798)
Disminución en cuentas por pagar a relacionadas	(105,848)	(38,361)
Aumento en acciones de empleados	(22,000)	-
Aumento en acreedores financieros	11,809	-
Aumento (disminución) en depósitos en garantía de alquileres	147,003	(507,820)
(Disminución) aumento en impuesto sobre la renta por pagar	(555,272)	570,921
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>129,790</u>	<u>253,583</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(852,546)</u>	<u>37,669</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de inversión en acciones y participaciones	(776,439)	(4,269,100)
Valor de la venta de propiedades de inversión y activos fijos	-	20,485,451
Aumento en propiedades de inversión	-	(405,691)
(Aumento) disminución en proyectos en estudio	(70,967)	284,038
Adquisición de programa de cómputo	(14,854)	(37,794)
Adquisición de instalaciones, mobiliario y equipo	<u>(320,017)</u>	<u>(2,694,308)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión	<u>(1,182,277)</u>	<u>13,362,596</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Disminución en cuentas por cobrar a relacionadas	-	188,668
Disminución de capital social en compañías relacionadas	-	1,896,112
Aumento en préstamos de accionistas	565,862	-
Dividendos pagados	(1,858,970)	(1,000,000)
Préstamo bancario a corto plazo pagado	-	(600,000)
Préstamo bancario a largo plazo obtenido	2,000,000	4,338,000
Pago de préstamos bancarios a largo plazo	<u>(1,065,202)</u>	<u>(16,075,061)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(358,310)</u>	<u>(11,252,281)</u>
(Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	(2,393,131)	2,147,984
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>2,825,087</u>	<u>677,103</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 431,956</u>	<u>\$ 2,825,087</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

1. Información general

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V. (la Compañía) fue constituida el 14 de junio de 1960 como una sociedad anónima de capital variable, de acuerdo con las leyes de la República de El Salvador y para un período indefinido. La actividad principal de la Compañía es el desarrollo, comercialización y administración de inmuebles comerciales y habitacionales, y de lotes urbanizados; asimismo, ha invertido en acciones de otras sociedades. La Compañía es una subsidiaria de Homarca, S. A. de C. V., domiciliada en la República de El Salvador. El domicilio de la Compañía es Calle el Carmen y 17 Avenida Norte, Centro de Negocios Kinetika, Santa Tecla, La Libertad.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables utilizadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros separados han sido aplicadas uniformemente

Bases para la presentación de los estados financieros separados

La Compañía elabora estados financieros separados, acogiéndose a la exención permitida por el párrafo 10 de la NIC 27 y el párrafo 4 (a) (i) de la NIIF 10, que eximen de la presentación de estados financieros consolidados bajo ciertas condiciones aplicables a la Compañía. Con base a lo anterior, no ha procedido a la consolidación línea a línea de los estados financieros de sus subsidiarias y otras compañías bajo su control. Los estados financieros de estas compañías y los de Inversiones Bolívar, S. A. de C. V. están incluidos en los estados financieros consolidados de Homarca, S. A. de C. V., sociedad constituida en El Salvador y controladora de Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes se muestra al costo. La Compañía considera como equivalentes de efectivo todos los valores negociables altamente líquidos, adquiridos con plazos de vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por administración de edificios, los arrendamientos de propiedades de inversión y los servicios técnicos y administrativos se reconocen bajo el método de lo devengado. La venta de locales y edificios son reconocidos en el momento que se formaliza la escritura de compra-venta, por medio de la cual se transfieren al cliente los riesgos y beneficios de la propiedad.

Inversión en acciones y participaciones

De conformidad con la exención permitida por la NIC 27 y la NIIF 10 todas las inversiones se presentan al costo. Los dividendos se reconocen como ingresos en el año en que éstos son decretados. Los estados financieros individuales de la Compañía no incluyen las

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

cuentas de sus subsidiarias, ni la participación patrimonial en compañías asociadas. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta de inversiones se reconocen en los resultados del año en que se efectúe la transacción.

Propiedades de inversión

Los bienes inmuebles en arrendamiento se valúan al costo de adquisición y/o construcción, que generalmente incluye intereses sobre préstamos, incurridos durante la etapa de su desarrollo. La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos y a partir de la fecha en la que la autoridad estatal emite la resolución sobre la habitabilidad del bien. La tasa de depreciación utilizada es entre 5% y 10%. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en resultados, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Instalaciones, mobiliario y equipo

Estos activos están valuados al costo de adquisición y la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos. Las tasas de depreciación utilizadas son: entre 5% y 50%. Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en resultados, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Beneficios a los empleados

(a) Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Compañía según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido. La política de la Compañía es cancelar anualmente su pasivo laboral. Durante el año la Compañía pagó por este concepto \$114,813 (\$119,542 en 2022).

(b) Costo de pensiones

Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual la Compañía y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por una institución especializada autorizada por el Gobierno de El Salvador, la cual es responsable conforme a la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

3. Administración del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: de crédito, de liquidez y riesgo de tasas de interés, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de la posibilidad que al realizar una transacción a crédito, la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía.

Riesgo de liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para eso cuenta con efectivo en bancos y con facilidades de crédito que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. La Compañía adquiere financiamientos a tasas de interés variable.

4. Unidad monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada el 30 de noviembre de 2000 establece que a partir del 1 de enero de 2001 el dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresen en dólares.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo en caja	\$ 7,937	\$ 7,937
Depósitos a la vista en cuentas corrientes	424,019	817,150
Depósito a plazos	<u>-</u>	<u>2,000,000</u>
	<u>\$431,956</u>	<u>\$2,825,087</u>

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

6. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comerciales	\$ 259,503	\$442,421
Funcionarios y empleados	11,136	6,088
Accionistas	22,770	-
Fondo rotativo de proyectos	25,000	25,000
Pagos anticipados	222,173	156,741
Pago a cuenta del impuesto sobre la renta	-	29,201
GCH Hospitality, S. A. de C. V.	2,504,560	-
Dividendos por cobrar	183,507	4,545
Otras cuentas por cobrar	<u>55,589</u>	<u>39,179</u>
	<u>\$3,284,238</u>	<u>\$703,175</u>

7. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y las transacciones durante los que terminaron en esas fechas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar:		
Desarrollos Tre, S. A. de C. V.	\$ 837,316	\$ 164,645
Inversiones Monte Cuarzo, S. A.	761,444	760,207
Inversiones La Guna, S. A. de C. V.	663,263	323,191
Inversiones Bolívar Costa Rica, S. A.	362,692	362,693
Inversiones del Bosque, S. A. de C. V.	274,499	274,499
Desarrollos Avitat, S. A. de C. V.	71,170	27,952
Craft San Benito, S. A. de C. V.	35,833	2,626
Administradora de Inmuebles, S. A. de C. V.	24,733	96,597
Inversiones El Condado, S. A. de C. V.	19,675	15,494
Homarca, S. A. de C. V.	9,314	2,244
Inversiones Sostenibles, S. A. de C. V.	1,892	59
Vortex Asset Management, S. A. de C. V.	1,362	832
Waterfalls Project Inc.	999	999
Inmobiliaria Torre Campestre, S. A. de C. V.	191	-
H. de Sola, S. A. de C. V.	35	15,897
Inmobiliaria El Sitio, S. A. de C. V.	16	500,016
Inversiones Odomín, S. A. de C. V.	-	275,742
Inmobiliaria Montealegre, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>7,312</u>
	<u>\$3,064,434</u>	<u>\$2,831,005</u>

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

Cuentas por pagar:

Inversiones del Bosque, S. A. de C. V.	\$ 39,999	\$ 39,999
Inmobiliaria Montealegre, S. A. de C. V.	11,490	55,850
Inmobiliaria Torre Campestre, S. A. de C. V.	9,752	9,751
Inversiones El Condado, S. A. de C. V.	3,421	3,421
Inversiones Sostenibles, S. A. de C. V.	1,288	3,827
Homarca, S. A. de C. V.	700	25,000
Inmobiliaria El Sitio, S. A. de C. V.	-	34,650
	<u>\$ 66,650</u>	<u>\$ 172,498</u>

Las transacciones con compañías relacionadas durante 2023 son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Servicios administrativos ganados	\$ 845,078	\$387,292
Arrendamientos ganados	\$ 83,036	\$ 96,956
Gasto por remuneraciones del personal clave de la entidad	\$ 778,589	\$776,667

8. Inversión en acciones y participaciones

Las inversiones en acciones y participaciones.

	<u>Participación</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inversión en fondos inmobiliario	40%	\$3,911,059	\$ 3,610,000
Inversiones La Guna, S. A. de C. V.	99%	2,499,980	2,499,980
Desarrollos Avitat, S. A. de C. V.	99%	2,499,900	999,900
Craft San Benito, S. A. de C. V.	99%	1,033,980	1,033,980
Desarrollo Tre, S. A. de C. V.	50%	656,200	657,200
Inversiones Sostenibles, S. A. de C. V.	99%	169,980	169,980
Inversiones El Condado, S. A. de C. V.	20%	119,888	119,888
Inmobiliaria Montealegre, S. A. de C. V.	99%	59,500	24,000
Administradora de Inmuebles, S. A. de C. V.	99%	49,500	49,500
Inversiones Bolívar Costa Rica, S. A.	100%	49,950	49,950
Inversiones del Bosque, S. A. de C. V.	20%	20,000	20,000
Inmobiliaria El Sitio, S. A. de C. V.	99%	1,980	59,400
Inmobiliaria Torre Campestre, S. A. de C. V.	98%	1,960	1,960
Inversiones Odomín, S. A. de C. V.	-	-	999,800
Otras inversiones	-	-	1,900
		<u>\$11,073,877</u>	<u>\$10,297,438</u>

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 son:

	<u>2023</u>			<u>2022</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
Edificaciones	\$19,720,234	\$(8,919,275)	\$10,800,959	\$19,720,234	\$(8,132,775)	\$11,587,459
Proyectos en desarrollo	551,579	-	551,579	268,509	-	268,509
Terrenos	4,701,174	-	4,701,174	4,701,174	-	4,701,174
	<u>\$24,972,987</u>	<u>\$(8,919,275)</u>	<u>\$16,053,712</u>	<u>\$24,689,917</u>	<u>\$(8,132,775)</u>	<u>\$16,557,142</u>

Como se explica en la Nota 12 estos activos garantizan préstamos por pagar.

10. Instalaciones, mobiliario y equipo

Estos activos al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Costo de adquisición	\$1,593,482	\$1,556,535
Depreciación acumulada	<u>(440,725)</u>	<u>(392,744)</u>
	<u>\$1,152,757</u>	<u>\$1,163,791</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Las cuentas por pagar y gastos acumulados al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveedores de bienes y servicios	\$1,682,853	\$1,562,851
Intereses por pagar	45,363	34,038
Retenciones por pagar	47,906	59,943
Beneficios por pagar	22,179	10,748
Ingresos diferidos	<u>182,076</u>	<u>180,076</u>
	<u>\$1,980,377</u>	<u>\$1,847,656</u>

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

12. Préstamos bancarios a largo plazo

Los préstamos bancarios a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Agrícola, al 7.25% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre locales de Plaza Merliot y cesión de póliza que los asegura, pagadero mediante cuotas mensuales de \$136,930 de capital e interés, con último vencimiento en junio de 2024.	\$2,537,245	\$3,110,542
Banco Hipotecario, al 7% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre inmueble situado al oriente del cementerio de Santa Tecla, y sus futuras construcciones, con 12 meses de gracia, pagadero mediante cuotas de \$38,991 de capital e interés con vencimiento en enero de 2038	4,196,433	4,338,000
Banco Agrícola, al 8% de interés anual, garantizado con hipoteca sobre locales de Plaza Merliot y cesión de póliza que los asegura, pagadero mediante cuotas mensuales de \$66,597 de capital e interés, con último vencimiento en octubre de 2026.	<u>5,417,906</u>	<u>5,768,244</u>
	12,151,584	13,216,786
Menos – Porción que vence en un año	<u>(2,120,705)</u>	<u>(1,975,057)</u>
Vencimientos a largo plazo	<u>\$10,030,879</u>	<u>\$11,241,729</u>

Los vencimientos correspondientes a los próximos años son; 2024 – \$2,120,705; 2025 – \$665,513; 2026 - \$639,085; 2027 - \$690,969 y siguientes \$7,125,457.

13. Patrimonio

Capital social

En 2022 la junta general de accionistas acordó disminuir el capital social en \$326,600 (\$326,598 para amortizar pérdidas y \$2 para devolverlo a los accionistas); asimismo, acordó aumentar el capital social en \$326,600 (capitalización de utilidades retenidas por \$326,598 y \$2 con cargo al pasivo a favor de los accionistas).

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

14. Gastos

Los gastos incurridos durante 2023 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos de personal	\$2,499,361	\$2,100,638
Intereses	1,071,022	1,806,223
Depreciación de propiedades de inversión	595,921	1,236,455
Porciones locales vacantes	338,211	338,133
Honorarios profesionales	258,567	327,466
Impuestos municipales	255,542	175,836
Electricidad	242,076	176,182
Depreciación de instalaciones, mobiliario y equipo	238,560	39,951
Otros gastos	213,412	188,171
Seguridad	143,103	124,060
Mantenimiento de instalaciones	136,675	51,775
Cuentas incobrables	126,811	-
Pautas y publicaciones	125,582	77,376
Mantenimiento de aire acondicionado	65,967	63,420
Subcontrato por personal eventual	45,263	-
Alquileres	45,178	177,294
Servicio telefónico	44,419	41,364
Limpieza	41,775	49,999
Seguros sobre bienes	41,503	19,642
Gastos no deducibles	36,871	137,305
Reparaciones y mantenimiento edificios	35,328	27,627
Licencias de programas	30,683	11,693
Servicio de valet parking	28,176	8,772
Agencia de publicidad	25,923	33,497
Mantenimiento de equipo y mobiliario	24,998	16,263
Agua	21,133	25,164
Consumo de tarjetas prepago y cintas en sistema de parqueo	21,000	18,264
Gastos por administración a terceros	16,648	12,863
Comisiones bancarias	15,359	44,858
Otros costos	13,505	12,633
Mantenimiento preventivo	13,019	11,566
Comisión por comercialización de propiedades	11,491	-
Donaciones	11,400	9,000
Equipo de Vigilancia	9,221	12,331
Mantenimiento de planta telefónica y emergencia	6,359	1,341
Papelería	5,371	2,763
Jardinería	2,163	1,412
Pasan...	<u>\$6,857,596</u>	<u>\$7,381,337</u>

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

	Vienen....	\$6,857,596	\$7,381,337
Dietas		5,944	6,961
Mantenimiento de equipos de transporte		2,781	3,305
Perdida en recuperación de cuenta por cobrar		-	190,000
Comisión y administración de fondo inmobiliario		-	171,334
Gastos legales		-	18,647
Rotulación		-	7,027
Materiales de limpieza		-	5,970
Mantenimiento planta eléctrica		-	3,516
Mudanza		-	289
		<u>\$6,866,321</u>	<u>\$7,788,386</u>
Los gastos de personal son los siguientes:			
Sueldos y remuneraciones		\$2,159,386	\$1,789,470
Seguridad social y costo de pensiones		179,495	130,942
Otras prestaciones		<u>160,480</u>	<u>180,226</u>
		<u>\$2,499,361</u>	<u>\$2,100,638</u>

El número de empleados al 31 de diciembre de 2023 es de 57 (47 en 2022).

15. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 está integrado como se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto del 10% sobre la ganancia en la venta de acciones	123,572	721,602
Menos - Pago a cuenta de este impuesto	<u>107,923</u>	<u>150,681</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>\$ 15,649</u>	<u>\$570,921</u>

Durante los años 2023 y 2022, la Compañía no generó utilidad imponible para aquellas operaciones diferentes a dividendos ganados y a la venta de propiedades de inversión e instalaciones, mobiliario y equipo.

Inversiones Bolívar, S. A. de C. V.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(dólares de los Estados Unidos de América - Nota 4)

16. Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Las divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo pagado durante el año por:		
Intereses	<u>\$999,104</u>	<u>\$2,129,496</u>
Impuesto sobre la renta:		
Sobre dividendos	<u>\$ 53,647</u>	<u>\$ 26,589</u>

17. Aprobación de los estados financieros

Con fecha 15 de mayo de 2024, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros.



Homarca, S.A. de C.V.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Homarca, S.A. de C.V.

Contenido

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas
Homarca, S.A. de C.V.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros separados de Homarca, S.A. de C.V., que incluyen el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2024, el estado separado de resultados, el estado separado de cambios en el patrimonio y el estado separado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos detallados en el párrafo “Fundamento de la opinión con salvedades”, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Homarca, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Como se menciona en la nota 8 a los estados financieros separados. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones en subsidiarias con control administrativo común sobre las mismas; sin embargo, la administración no ha elaborado ni presentado los estados financieros consolidados con sus subsidiarias conforme es requerido por Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro dictamen. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con



dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de Otros asuntos

Los estados financieros separados de la compañía Homarca, S.A. de C.V., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros separados el 15 de mayo de 2025.

Párrafos de énfasis

Tal como se indica en la nota (7), a los estados financieros separados, la Compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo relaciones comerciales con esas compañías, cuyos términos pueden diferir de las transacciones efectuadas con terceros independientes.

Al 31 de diciembre de 2024, las operaciones de la Compañía se encuentran anotadas en registros auxiliares, pendiente de efectuar las anotaciones en los libros legales, conforme lo requiere la legislación mercantil y tributaria en El Salvador.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros separados

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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



Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos la auditoría, así como las condiciones del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753



Santa Tecla, 25 de abril de 2025.

Homarca, S.A. de C.V.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo corriente:				
Efectivo	5	US\$	2,971,538	918,188
Cuentas por cobrar	6		1,416,973	5,420,753
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7		<u>2,261,723</u>	<u>2,426,916</u>
Total del activo corriente			<u>6,650,234</u>	<u>8,765,857</u>
Activo no corriente:				
Inversión en acciones de subsidiarias	8		12,376,922	11,426,922
Otras inversiones en acciones	8		1,353,727	9,400
Propiedades de inversión, neto	9		12,822	12,822
Mobiliario y equipo, neto	10		<u>34,772</u>	<u>35,125</u>
Total del activo no corriente		US\$	<u>13,778,243</u>	<u>11,484,269</u>
Total activo			<u>20,428,477</u>	<u>20,250,126</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>				
Pasivo corriente:				
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	US\$	2,406	14,251
Cuentas por pagar accionistas			-	422
Impuesto sobre la renta por pagar			-	479,464
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11		<u>22,836</u>	<u>26,003</u>
Total del pasivo circulante			<u>25,242</u>	<u>520,140</u>
Patrimonio:	12			
Capital social			12,660,000	12,660,000
Reserva legal			2,113,029	2,065,902
Resultados acumulados			<u>5,630,206</u>	<u>5,004,084</u>
Total del patrimonio			<u>20,403,235</u>	<u>19,729,986</u>
Total del pasivo y patrimonio		US\$	<u>20,428,477</u>	<u>20,250,126</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Homarca, S.A. de C.V.

Estados de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos de operación:			
Dividendos ganados	US\$	980,368	1,583,093
Alquileres de edificaciones		-	158,097
Intereses		<u>192,016</u>	<u>42,239</u>
		<u>1,172,384</u>	<u>1,783,429</u>
Gastos de operación:	13		
Gastos generales		499,135	870,385
Otros gastos		<u>-</u>	<u>576,750</u>
Utilidad de operación		673,249	336,294
Ganancia en venta de activo fijo		<u>-</u>	<u>4,975,955</u>
Utilidad neta	US\$	<u>673,249</u>	<u>5,312,249</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Homarca, S.A. de C.V.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Acciones en circulación</u>		<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,266,000	US\$	12,660,000	1,688,017	569,720	14,917,737
Pago de dividendos	-		-	-	(500,000)	(500,000)
Utilidad neta 2023	-		-	-	5,312,249	5,312,249
Traslado a Reserva Legal	-		-	377,885	(377,885)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,266,000		12,660,000	2,065,902	5,004,084	19,729,986
Traslado de reserva legal	-		-	47,127	(47,127)	-
Utilidad neta 2024	-		-	-	673,249	673,249
	<u>1,266,000</u>	US\$	<u>US\$12,660,000</u>	<u>2,113,029</u>	<u>5,630,206</u>	<u>20,403,235</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Homarca, S.A. de C.V.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 673,249	5,312,249
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades operación:		
Depreciación	353	516
Movimientos en el capital de trabajo operativo:		
Cuentas por cobrar	4,003,780	(4,420,847)
Cuentas por pagar partes relacionadas	(12,268)	85,815
Cuentas por cobrar partes relacionadas	165,194	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>(3,167)</u>	<u>(56,342)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>4,827,141</u>	<u>921,91</u>
Impuesto sobre la renta pagada	(479,464)	479,464
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>4,347,677</u>	<u>1,400,855</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de equipo de oficina	-	(1,767)
Propiedades de inversión	-	255,928
Intangibles	-	818
Otras inversiones en acciones	<u>(2,294,327)</u>	<u>(250,000)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>(2,294,327)</u>	<u>4,979</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	<u>-</u>	<u>500,000)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(500,000)</u>
Aumento en el efectivo	2,053,350	905,834
Efectivo al inicio del año	<u>918,188</u>	<u>12,354</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u>2,971,538</u>	<u>918,188</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Información general

Homarca, S.A. de C.V. (la Compañía) fue constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, como sociedad anónima de capital variable y para un plazo indefinido. La dirección de sus oficinas es Calle El Carmen y 17 Avenida Norte, 7° nivel, Santa Tecla, La Libertad, El Salvador. La actividad principal de la Compañía es la compra y venta de acciones.

Estos financieros reflejan la actividad individual de la Compañía sin incluir los efectos de la consolidación de estos estados financieros con los de sus subsidiarias. Estos estados financieros fueron preparados para cumplir con requisitos sobre presentación de información financiera individual. La Compañía prepara estados financieros consolidados, los cuales se presentan por separado.

(2) Base de elaboración y resumen de las principales políticas contables

2.1 Base contable y declaración de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo Histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración que ejerza su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables seleccionadas para su uso. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se revelan en notas pertinentes. El uso de la información disponible y la aplicación del juicio son inherentes a la formación de estimaciones. Los resultados reales en el futuro podrían diferir de esas estimaciones.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

2.2 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Hay una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB que son efectivas en futuros períodos contables y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes modificaciones entrarán en vigor para el período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- Falta de Convertibilidad (Modificación a la NIC 21 Efectos de las variaciones en los Tipos de Cambio);

Las siguientes modificaciones entrarán en vigor para el período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2026:

- Modificaciones a la Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros (Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos Financieros y a la NIIF 7)

Las siguientes normas y modificaciones entrarán en vigor para el período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2027:

- NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros.
- NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar.

La Compañía evaluará el efecto de estas nuevas normas contables y sus modificaciones:

La NIIF 18 Presentación e Revelación en los Estados Financieros, que fue emitida por el IASB en abril de 2024, sustituye a la NIC 1 y dará lugar a importantes modificaciones consecuentes a las Normas de Contabilidad IFRS, incluida la NIC 8 Base de Preparación de los Estados Financieros (renombrada de Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores). A pesar de que la NIIF 18 no tendrá ningún efecto en el reconocimiento y medición de partidas en los estados financieros consolidados, se espera que tenga un efecto significativo en la presentación y revelación de ciertas partidas. Estos cambios incluyen la categorización y los subtotales en el estado de pérdidas y ganancias, la agregación/desagregación y el etiquetado de la información, y la divulgación de medidas de rendimiento definidas por la dirección.

La Compañía evaluará la aplicación de los cambios a las NIIF posteriormente.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****2.3 Negocio en marcha**

La compañía mantiene una perspectiva positiva respecto a su capacidad para continuar como un negocio en marcha, en el transcurso del año 2024 la compañía realizó inversiones en fondos del extranjero fortaleciendo la continuidad del negocio. Las estrategias de diversificación, la gestión activa de las inversiones y el acceso a financiamiento permiten a la empresa manejar las incertidumbres del mercado. No se anticipan problemas significativos que puedan poner en riesgo la continuidad operativa, y la empresa sigue comprometida con su plan de crecimiento a largo plazo.

2.4 Efectivo

El efectivo se muestra a su valor de intercambio. La Compañía considera como equivalentes de efectivo todos los valores negociables altamente líquidos, adquiridos con plazos de vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses.

2.5 Cuentas por cobrar

La Compañía hace uso del enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de contratos, y en caso de ser necesario reconoce una estimación por deterioro como pérdidas crediticias esperadas en el tiempo de vida, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero.

Al calcular dicho deterioro la Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva, ya que tiene características compartidas de riesgo crediticio que se han agrupado con base en los días vencidos.

Para el año 2024 y 2023 no fue aplicable la estimación para deterioro

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, que incluye el precio de adquisición, impuestos de adquisición y costos directamente atribuibles a la compra.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Las propiedades de inversión de la entidad se clasifican en aquellas que generan ingresos de alquiler y las que están en desarrollo. Esta clasificación es importante para entender el propósito de cada propiedad y su tratamiento contable.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumulado. El costo histórico incluye el precio de adquisición, más todos los costos que son directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración, así como una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo se registran en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración.

Un detalle de los porcentajes asignados a los activos son los siguientes:

Activo	Tasa
Mobiliario y Equipo	50%
Vehículos	25%
Maquinaria y Equipo de Construcción	20%
Herramientas y accesorios	50%
Edificaciones	5%

El cargo por depreciación para cada periodo se reconoce en el resultado del año, a menos que otra sección de la NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo. La depreciación de un activo cesa cuando se da de baja en cuentas.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Cuando resulte pertinente, ante la presencia de indicadores que representen un cambio significativo, son revisados y ajustados el valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y el método de depreciación, desde la última fecha sobre la que se informa. Registrando dicho cambio como un cambio de estimación contable.

Un componente de propiedad, planta y equipo es dado de baja cuando se disponga de él o cuando la Compañía no espera beneficios económicos futuros de su uso o disposición. La Compañía reconoce la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del periodo en que el elemento sea dado de baja en cuentas. La ganancia o pérdida se determina, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento. La ganancia no es registrada como ingresos de actividades ordinarias.

2.8 Reconocimiento de ingresos por instrumentos financieros.

La entidad reconoce los ingresos derivados de instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 - Instrumentos Financieros, que establece los principios para la clasificación, medición, reconocimiento y baja de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se describen los principales métodos utilizados para reconocer los ingresos por instrumentos financieros:

1. Intereses

Los ingresos por intereses relacionados con instrumentos financieros, como préstamos, bonos y depósitos, se reconocen utilizando el método del interés efectivo. El interés efectivo es la tasa que descuenta los flujos de efectivo futuros del activo financiero a su valor contable inicial, lo que asegura que el ingreso por intereses se reconozca de manera que refleje el rendimiento efectivo del instrumento financiero a lo largo del tiempo.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados en función del valor en libros del instrumento financiero, y se ajustan de acuerdo con la tasa de interés efectiva correspondiente a cada instrumento.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****2. Dividendos**

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando la entidad tiene derecho a recibir los pagos, generalmente cuando la junta general de accionistas de la entidad emisora declara el dividendo. Estos ingresos se registran en el estado de resultados en el período en que se adquiere el derecho al dividendo.

3. Ganancias o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros

Los ingresos y las pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros se reconocen de acuerdo con la clasificación de estos instrumentos:

- a. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL): Las ganancias o pérdidas por variaciones en el valor razonable de estos instrumentos se reconocen en el estado de resultados en el período en que ocurren.
- b. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI): Las ganancias o pérdidas por variaciones en el valor razonable se reconocen inicialmente en el otro resultado integral y se transfieren a los resultados cuando el instrumento se da de baja o se realiza.

4. Instrumentos Financieros a Costo Amortizado

Los ingresos por intereses de instrumentos financieros clasificados a costo amortizado se reconocen utilizando el método del interés efectivo, similar a lo descrito en la sección de intereses. Estos ingresos se reconocen en el estado de resultados y se ajustan de acuerdo con la tasa de interés efectiva del instrumento financiero.

Consideraciones adicionales:

Impacto de la medición a valor razonable: La medición de los instrumentos financieros a valor razonable puede dar lugar a variaciones significativas en el valor reconocido de los activos y pasivos, lo que afecta a los ingresos por la revalorización de instrumentos.

Divulgación sobre la clasificación de los instrumentos: La empresa clasifica sus instrumentos financieros en diferentes categorías de acuerdo con los principios establecidos por la NIIF 9, lo que afecta la forma en que se reconocen los ingresos y las pérdidas en los estados financieros.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****2.9 Inversiones en subsidiarias.**

Las inversiones en acciones en subsidiarias corresponden a las participaciones que la empresa posee en entidades en las que tiene control, ya sea directa o indirectamente, sobre sus decisiones financieras y operativas. Se considera subsidiaria cuando la empresa controla, directa o indirectamente, más del 50% de los derechos de voto o tiene la capacidad de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, incluso sin tener la mayoría de los derechos de voto.

Estas inversiones se clasifican como activos no corrientes en el balance general de la empresa.

Medición Inicial:

Las inversiones en acciones en subsidiarias se miden inicialmente a su costo de adquisición, que incluye el precio de adquisición de las acciones y los costos directamente atribuibles a la adquisición de la subsidiaria, tales como honorarios legales, comisiones de intermediarios y otros gastos relacionados con la transacción de compra.

Medición Posterior:

Las inversiones en acciones en subsidiarias se miden posteriormente a al costo, según lo establecido en la NIIF 9 para instrumentos financieros.

Pérdida de Control sobre una Subsidiaria:

En caso de que la empresa pierda el control sobre una subsidiaria, la inversión en dicha entidad se da de baja en los estados financieros. La diferencia entre el valor de venta y el valor en libros de la inversión se reconoce en el estado de resultados como una ganancia o pérdida.

Esta política será revisada anualmente para asegurar su conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con cualquier cambio en la legislación aplicable. Cualquier cambio significativo en la clasificación o medición de las inversiones en subsidiarias será comunicado oportunamente.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros****2.10 Impuesto sobre la renta**

El gasto sobre las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto sobre la renta corriente se determina con base en la Ley del Impuesto sobre la Renta que establece el 30% sobre la utilidad fiscal obtenida en el período; más los impuestos sobre la renta definitivos sobre los importes de: dividendos a la tasa del 5% y ganancias de capital a la tasa del 10%.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para las diferencias temporarias significativas que se espera incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido, se reconocen para las diferencias temporarias significativas que se espera reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o ganancia de capital no utilizadas. Los activos por impuesto sobre la renta diferido se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en los libros neto de los activos por impuesto diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto sobre la renta diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a los estados fiscales de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuesto sobre la renta diferido o cancelar el pasivo por impuesto sobre la renta diferido, sobre la base de las tasas impositivas vigentes o que su proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del año.

2.11 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la administración a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(3) Unidad Monetaria

En virtud de la Ley de Integración Monetaria vigente a partir del 1 de enero de 2001, en El Salvador existen dos monedas de curso legal, siendo estas, el Colón salvadoreño (¢) y el Dólar de los Estados Unidos de América (US\$), el tipo de cambio entre estas monedas es fijo a razón de ¢8.75 por un Dólar. Los estados financieros están presentados en moneda dólar de los Estados Unidos de América representado por el símbolo US\$, la cual es la moneda funcional y de presentación de los estados financieros de la Compañía.

(4) Administración del riesgo financiero**Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: de crédito, de liquidez y riesgo de tasas de interés, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de la posibilidad que, al realizar una transacción a crédito, la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. La Compañía considera que no tendrá riesgo de crédito en sus cuentas por cobrar debido a que las ventas de inmuebles serán al contado.

Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para eso cuenta con un monto razonable de efectivo en bancos que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Riesgo de tasa de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. La Compañía adquiere financiamientos a tasas de interés variable. La Compañía no utiliza instrumentos financieros de cobertura, los cuales tienen el efecto de convertir los financiamientos de tasas de interés variables a tasas de interés fijas. La Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros corresponde al monto corriente al cual podría ser intercambiado entre partes interesadas, que no sea una liquidación forzada. El valor razonable está determinado con base en cotizaciones de precios de mercado. Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones. El valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable de mercado.

(5) Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre se integra así:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caja	US\$	1,000	1,000
Depósitos a la vista en cuentas corrientes		2,969,791	916,442
Depósitos de ahorro		<u>747</u>	<u>746</u>
	US\$	<u>2,971,538</u>	<u>918,188</u>

(6) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre se detallan a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Isthmian Holdings, LTD	US\$	-	4,100,000
Cuentas por cobrar accionistas (a)		942,328	881,323
IVA -Crédito fiscal		179,785	135,469
Otras cuentas por cobrar		283,336	283,324
Anticipos de proveedores		10,107	12,408
Funcionarios y empleados		-	6,814
Pago a cuenta del impuesto sobre la renta		<u>1,417</u>	<u>1,415</u>
	US\$	<u>1,416,973</u>	<u>5,420,753</u>

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

- (a) Al 2024 el saldo de las cuentas por cobrar a accionistas está conformado principalmente por US\$517,078 de préstamos a los accionistas y US\$386,691 a otras cuentas por cobrar a accionistas.

Para el año 2024 y 2023 no fue aplicable la estimación para deterioro, por no tener cuentas por cobrar comerciales.

(7) Cuentas y transacciones con Compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por cobrar		
H. de Sola, S.A. de C.V.	US\$ 1,855,077	2,030,347
H. de Sola, S.A. de C.V. Dividendos	377,175	377,175
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.	700	700
Francisco R.R. de Sola	8,040	6,496
Herbert de Sola	3,190	3,190
María Isabel Muyshondt de Sola	1,640	1,962
Juan Francisco de Sola	15,801	6,946
Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.	<u>100</u>	<u>100</u>
	US\$ <u>2,261,723</u>	<u>2,426,916</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por pagar:		
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.	US\$ 1,983	10,965
H. de Sola, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>3,286</u>
	US\$ <u>1,983</u>	<u>14,251</u>

Las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2024 se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Préstamos otorgados	US\$ <u>-</u>	<u>4,981,323</u>
Servicios administrativos pagados	<u>-</u>	<u>435,630</u>
Intereses ganados	US\$ <u>-</u>	<u>42,118</u>

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la compañía no posee personal gerencial, siendo sus operaciones dirigidas principalmente por medio de otras compañías relacionadas del Grupo, por lo cual no aplica revelación de remuneración de personal clave.

(8) Inversión en acciones de subsidiarias

La inversión en acciones de subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 es:

	Porcentaje de participación			Valor	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
H. de Sola, S.A. de C.V.	99.78	99.78	US\$	3,134,572	3,134,572
Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.	84.93	84.93		8,291,850	8,291,850
Waterfalls Projects Inc.	38.00	38.00		950,000	-
Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.	1.00	1.00		<u>500</u>	<u>500</u>
			US\$	<u>12,376,922</u>	<u>11,426,922</u>

Otras inversiones en acciones.

Las otras inversiones corresponden a acciones no listadas, las cuales representan el costo de adquisición, debido a que no se cuentan con valores de mercado disponibles para dichas inversiones. Los dividendos se reconocen como ingreso cuando el derecho a recibirlos es establecido.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Corporación Desarrollo	US\$	5,400	5,400
Mercado de valores El Salvador		<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
Total		<u>9,400</u>	<u>9,400</u>

Inversiones en el fondo del extranjero.

Al cierre del ejercicio 2024, la Compañía mantiene inversiones en fondos de inversión administrados por entidades financieras extranjeras. Estas inversiones se clasifican como activos financieros medidos a valor razonable, de acuerdo con las normativas contables aplicables. La medición inicial de estos instrumentos se realizó al valor razonable, ajustado por los costos directamente atribuibles a la transacción. Posteriormente, las inversiones se miden a valor razonable, dado que no cumplen las condiciones para ser clasificadas a costo amortizado.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Argis Living Fund, II L.P.	US\$ 259,627	-
Golden State Fund	<u>1,084,700</u>	<u>-</u>
Total	US\$ <u>1,344,327</u>	<u>-</u>

<u>Principales condiciones:</u>	<u>Monto</u>	<u>suscrito</u>	<u>TIR</u>	<u>Plazo</u>
Argis Living Fund, II L.P.	EUR	1,000.000	N/A	Indefinido
Golden State Fund	EUR	1,000,000	15%	Indefinido

La administración ha evaluado los principales riesgos derivados de los instrumentos financieros. Con base en dicha evaluación, se concluye que dichas inversiones no están expuestas a riesgos significativos de mercado ni de liquidez, debido a que: La política de inversión del Fondo establece inversiones de largo plazo y no contempla ventas forzadas de activos.

El Fondo mantiene una posición de liquidez robusta, con activos líquidos suficientes para cumplir con sus obligaciones de corto plazo sin recurrir a la venta anticipada de activos.

Por lo tanto, la administración considera que no es necesario presentar análisis de sensibilidad ni revelaciones adicionales relacionadas con dichos riesgos.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

	Terrenos	Edificaciones
Costo al 31 de diciembre 2022	206,196	522,469
Compra	-	-
Venta	(206,196)	(470,056)
Depreciación al 2023	-	(39,591)
Valor en libros al 31 de diciembre 2023	-	12,822
Costo al 31 de diciembre 2023	-	52,413
Compra	-	-
Venta	-	-
Depreciación al 2024	-	(39,591)
Valor en libros al 31 de diciembre 2024	-	12,822

(10) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

	Instalaciones	Mobiliario y equipo	Vehiculos	Total
Costo al 31 de diciembre 2022	19,507	224,454	70,014	313,975
Compra	-	-	1,767	1,767
Venta	-	(223,569)	-	(223,569)
Depreciación al 2023	(19,507)	(882)	(36,659)	(57,048)
Valor en libros al 31 de diciembre 2023	-	3	35,122	35,125
Costo al 31 de diciembre 2023	19,507	885	71,781	92,173
Compra	-	-	-	-
Venta	-	-	-	-
Depreciación al 2024	(19,507)	(882)	(37,012)	(57,401)
Valor en libros al 31 de diciembre 2024	-	3	34,769	34,772

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(11) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Las cuentas por pagar del año que terminó el 31 de diciembre son:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Proveedores	US\$	4,773	11,636
Provisiones		13,844	10,789
Beneficios a empleados		890	1,044
Retenciones		<u>3,328</u>	<u>2,533</u>
	US\$	<u>22,835</u>	<u>26,003</u>

(12) PatrimonioCapital social

El capital social pagado al 31 de diciembre de 2024 asciende a US\$12,660,000 (US\$12,660,000 en 2023), representado por 1,266,000 acciones (1,266,000 en 2023) comunes y de valor nominal de US\$10 cada acción, para ambos años.

El capital social mínimo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de US\$2,835,000.

Reserva legal

La Compañía debe destinar anualmente un siete por ciento de sus utilidades para constituir una reserva legal hasta llegar a un 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos, el saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a US\$2,113,029 y US\$2,059,874, respectivamente, el cual equivale al 17% y 16%, respectivamente, del capital social.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados acumulados ascienden US\$5,630,206 en el 2024 y (US\$5,010,112) en 2023.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.

Notas a los Estados Financieros

(13)Gastos

Los gastos del año que terminó el 31 de diciembre son:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Servicios administrativos	US\$	187,998	435,630
Cuentas incobrables		-	178,650
Honorarios		147,033	94,427
Gastos de personal		104,600	90,989
Otros gastos (a)		3,065	576,750
Impuestos municipales		16,102	34,251
Servicios de vigilancia		18,363	16,833
Donaciones y contribuciones		571	10,571
Combustible y lubricante		-	2,850
Mantenimiento de edificaciones,		14,267	2,818
Seguro sobre bienes		140	-
Servicio telefónico		284	1,116
Comisiones bancarias		354	909
Amortización		1,393	818
Depreciación		353	523
Papelería y útiles		728	-
Pautas y publicaciones		<u>3,884</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>499,135</u>	<u>1,447,135</u>

(a) Los otros gastos incurridos fueron por Impuestos pagados por la ganancia de capital y sobre los dividendos ganados en el año 2023

(14)Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta al 31 de diciembre corresponda lo siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto de 10% sobre la ganancia en la			
Venta propiedades de inversión	US\$	-	497,595
Impuesto del 5% sobre dividendos			
reconocidos en el año		<u>-</u>	<u>79,155</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>576,750</u>

Durante el año 2024, la Compañía no generó utilidad imponible en las operaciones distintas a dividendos ganados.

(Continúa)

Homarca, S.A. de C.V.**Notas a los Estados Financieros**

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos sobre la renta presentadas por la compañía, para los años 2024, 2023 y 2022.

(15) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024, según cartas recibidas de los abogados la sociedad no tiene litigios en proceso que pueda tener un efecto en las cifras presentadas en los estados financieros.

(16) Eventos subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes a partir del 31 de diciembre de 2024, para determinar la necesidad de registros o revelaciones posteriores en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de abril de 2025, fecha en la cual estos estados financieros se consideran disponibles para ser emitidos.

(17) Aprobación de los estados financieros

Con fecha 23 de abril de 2025, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

XIV. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Comité No. 134/2025		
Informe con Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024		Fecha de comité: 04 de junio de 2025
Periodicidad de actualización: Semestral		Sector Financiero / El Salvador
Equipo de Análisis		
Jennifer Veliz jveliz@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com	(+503) 2266-9471
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES		
Fecha de información		dic-24
Fecha de comité		04/06/2025
Emisión de Papel Bursátil (PBBOLIVAR1)		
Corto Plazo		
Tramo corto plazo sin garantía		N-2
Largo Plazo		
Tramo largo plazo sin garantía		A-
Perspectiva		Estable

Significado de la Clasificación

Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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

"Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos."

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió asignar la clasificación de riesgo para la emisión de **Papel Bursátil (PBBOLIVAR1)** de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., en "**N-2**" para el tramo de corto plazo sin garantía; y en "**A-**" al tramo de largo plazo sin garantía, todas con perspectiva "**Estable**"; con información no auditada al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se fundamenta en la experiencia, trayectoria y modelo de negocio del emisor enfocado en el arrendamiento de propiedades de inversión para generar flujos de ingresos que contribuyen al cumplimiento de sus compromisos financieros. Asimismo, se destacan los niveles de rentabilidad, liquidez y solvencia estables.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Modelo de negocio enfocado en propiedades de inversión. Inversiones Bolívar opera bajo un modelo de negocio enfocado en el desarrollo, comercialización y administración de inmuebles comerciales, residenciales y corporativos. Adicionalmente, la entidad mantiene inversiones en acciones de otras sociedades. Con una trayectoria de más de 60 años, la entidad posee una sólida presencia en el sector, amplio reconocimiento y una destacada experiencia en la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Estructura de gobierno corporativo adecuada. PCR considera que la entidad cuenta con una estructura de gobierno corporativo adecuada, con la funcionalidad para el logro de sus objetivos estratégicos. La calificadora destaca, como un aspecto positivo, la trayectoria y experiencia profesional de los directores, lo cual contribuye a una gestión y supervisión efectiva de la institución.

Calidad de activos buena. PCR considera que la calidad de activos de Inversiones Bolívar es buena y estable, respaldada por su modelo de negocio. A diciembre de 2024, las propiedades de inversión representaron el 47.8% del total de activos, el portafolio está adecuadamente diversificado integrado por seis propiedades inmobiliarias ubicadas en la zona de Merliot, San Benito y San Juan Opico.

Fondeo consistente con su modelo de negocio. La agencia considera que la estructura de fondeo de la entidad es adecuada. La principal fuente de fondeo proviene de deuda de largo plazo con instituciones financieras, representando el 87.0% del total, mientras que el financiamiento de corto plazo alcanza el 13.0%, con tasas de interés que oscilan entre 7.00% y 8.00%, garantizados con hipotecas sobre locales, cesión de pólizas y futuras construcciones. A diciembre de 2024, la entidad dispone de una liquidez corriente de 1.38x, superior al promedio histórico de los últimos cuatro años (1.20x), lo que refleja la adecuada capacidad de la empresa para cubrir con sus activos más líquidos las obligaciones financieras a corto plazo.

Niveles de solvencia apropiados. Inversiones Bolívar mantiene niveles de solvencia apropiados, con un apalancamiento patrimonial de 0.8 veces (x) al cierre del periodo analizado, cifra que se sitúa por debajo del promedio histórico (1.6x). Esta disminución en el apalancamiento es resultado de la dinámica de financiamiento de la entidad, lo cual es acorde a su modelo de negocio, dado que el financiamiento se obtiene para apalancar los proyectos. Adicionalmente, Inversiones Bolívar demuestra una adecuada capacidad para atender el conjunto de sus obligaciones financieras, a través de un EBITDA que refleja un flujo operativo suficiente para el cumplimiento de sus compromisos.

Desempeño financiero bueno. Según el análisis de PCR, los resultados de Inversiones Bolívar son buenos, sustentados en la evolución positiva de los ingresos operacionales y en el control de los gastos operativos; no obstante, se observa que en el periodo de evaluación no se registraron ganancias por la venta de propiedades de inversión. En 2024, el retorno sobre activos (ROA) de la entidad fue del 3.4% y el retorno sobre patrimonio (ROE) se ubicó en 6.1%, ambos indicadores se encuentran por debajo del promedio de los últimos cuatro años (ROA: 6.0% y ROE: 11.1%). Por su parte, la utilidad neta del periodo registró una disminución interanual del 25.7%, donde el margen neto pasó del 17.5% a 14.2%.

Factores Clave

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían impulsar una mejora en la calificación:

Un crecimiento sostenido y diversificado del portafolio de propiedades de inversión, sin concentraciones significativas en arrendamiento de oficinas, con una gestión adecuada de los mismos. Adicionalmente, un comportamiento estable de los márgenes del negocio, solvencia y rentabilidad.

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían afectar negativamente la calificación:

Una disminución significativa del portafolio de propiedades arrendadas, producto de la desocupación, lo cual incida en mayores gastos de mantenimiento impactando a su vez la utilidad neta. Adicionalmente, un incremento del apalancamiento por encima de la capacidad de la compañía, que reduzca los niveles de cobertura del servicio de deuda, así como un deterioro en indicadores clave como márgenes financieros, solvencia y rentabilidad.

Metodología Utilizada

Metodología de clasificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-SV-MET-P-012, 06 noviembre 2023), normalizada bajo los lineamientos del Art.9 de "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información Utilizada para la Calificación

PCR usó los estados financieros auditados de 2020 a 2023 y sin auditar a diciembre 2024. Adicionalmente, se usó información del modelo financiero de la emisión, prospecto PBBOLIVAR1, detalle de las propiedades de inversión, inmuebles en arrendamiento, entre otros.

Limitaciones potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se dispone de los estados financieros auditados a diciembre 2024.
- **Limitaciones potenciales:** El sector inmobiliario enfrenta riesgos de liquidez y presión sobre su rentabilidad derivados de la sobreoferta, así como la limitada capacidad financiera de la demanda para asumir compromisos de arrendamiento en condiciones de mercado, lo que podría derivar en mayores niveles de apalancamiento y un deterioro progresivo en la calidad de los activos, afectando potencialmente la capacidad de crecimiento de inversión inmobiliaria.

Hechos de Importancia del Emisor

Al cierre de diciembre 2024 no se presentaron hechos relevantes de consideración para el informe de calificación.

Panorama Internacional

El crecimiento económico global ha mostrado signos de estabilización, registrando una tasa de expansión del 2.7% en 2023 y 2024. Este desempeño ha sido favorecido por la flexibilización de las políticas monetarias, las cuales han brindado apoyo a la actividad económica y contribuido al cumplimiento de los objetivos inflacionarios establecidos por los bancos centrales. Sin embargo, aunque la estabilidad en la tasa de crecimiento es un factor positivo, esta sigue siendo insuficiente para contrarrestar los efectos adversos derivados de diversos eventos ocurridos desde el inicio de la década.

Según las proyecciones del Banco Mundial, se espera que el crecimiento económico global se mantenga en 2.7% durante 2025 y 2026. En su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, la institución también prevé que las economías emergentes continuarán experimentando un crecimiento en torno al 4%, aunque esta cifra se encuentra por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. Este escenario presenta desafíos significativos para los países emergentes, particularmente en lo que respecta a la lucha contra la pobreza y la promoción del desarrollo económico sostenible.

El cambio de administración en Estados Unidos a inicios de 2025 ha marcado un giro significativo en la política comercial del país, caracterizado por la amenaza y la implementación de aranceles sobre las economías vecinas, así como sobre China y otras economías emergentes. Esta nueva postura comercial plantea riesgos de distorsiones en los mercados globales, con efectos adversos potenciales sobre las economías emergentes, las cuales podrían enfrentar tensiones adicionales en sus flujos comerciales y en sus cadenas de suministro.

Adicionalmente, un factor crucial a considerar es la crisis migratoria, exacerbada en gran medida por el endurecimiento de los regímenes autoritarios en diversas regiones del mundo. En este contexto, Estados Unidos ha adoptado políticas de deportaciones masivas, lo que no solo intensifica la presión sobre el sistema migratorio del país, sino que también agrava las dinámicas socioeconómicas y geopolíticas en las economías de origen y destino de los flujos migratorios, que a su vez podrían generar una reducción en los flujos de remesas hacia los países que tienen una alta dependencia de dichos ingresos en sus economías.

En el contexto de tasas de interés, durante el 2024 la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) realizó 3 recortes desde 5.25% hasta 4.25% a medida que los niveles de inflación se moderaban y la economía estadounidense mostraba signos de estabilidad y crecimiento. Las expectativas para 2025 se mantienen en dos recortes adicionales, según la última reunión de la FED en diciembre de 2024, hasta alcanzar el rango de 3.5% y 3.75%; lo que dependerá de los signos que muestre la economía y los efectos de la política comercial y monetaria, así como la evolución de los niveles inflacionarios de Estados Unidos.

Desempeño Económico

La actividad económica del país se ha moderado en el segundo semestre de 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 1.58% al tercer trimestre, similar al del segundo trimestre (1.53%); pero por debajo del registrado en el primero (3.45%) e inferior a las expectativas que tenía el Banco Central de Reserva (BCR) para el 2024 (3.5%). Lo anterior se explica a partir de que 7 de las 21 actividades usadas en la medición de PIB reportan variaciones negativas, dentro de las que destacan la de administración pública y defensa (-3.55%), enseñanza (-3.44%), transporte y almacenamiento (-2.29%), explotación de minas y canteras (-1.63%) e industrias manufactureras (-1.34%). La actividad que presenta un mayor repunte es la de financieras y seguros con un crecimiento interanual de 9.49%, seguida de actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (6.12%) y actividades de atención a la salud humana social (5.04%).

Por otra parte, la inflación ha reportado los niveles más bajos después de haber alcanzado rangos históricos postpandemia. A diciembre de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) resultó en 0.29%. Este comportamiento ha estado influenciado por las divisiones de la canasta básica de alimentos y bebidas no alcohólicas (-0.47%), recreación y cultura (-2.51%), muebles y artículos para el hogar (-2.18%), transporte (-1.58%) y comunicaciones (-0.39%). En términos anuales se observa una reducción significativa en el índice que cerró en 2023 en 1.23%.

Uno de los sectores que ha sido el impulsor de la economía es el financiero que ha mostrado resiliencia y un buen dinamismo al reportar una cartera de préstamos neta de USD 19,024 millones, reflejando un incremento de 6.42% (USD 1,147 millones). Los depósitos, por su parte, registraron un crecimiento de 7.91% (USD 1,478 millones), impulsados principalmente por los depósitos a la vista (+10.28%). Las tasas de interés, en concordancia con la dinámica de ajustes a la baja de las tasas de referencia internacionales, muestran una tendencia decreciente. La tasa de préstamos hasta un año plazo pasó desde 8.2% al cierre de 2023 a 7.87% a diciembre de 2024; mientras que la tasa de rendimiento de depósitos a 180 días registró un ligero aumento al pasar de 5.43% a 5.53%, dando como resultado un menor spread (2.34%) vs 2023 (2.77%).

En el sector fiscal, El Salvador cerró 2024 con un déficit del Sector Público No Financiero (SPNF) de USD 955.60 millones¹, mayor en 21.3% (USD 167.9 millones) al de 2023. Según las cifras del Banco Central de Reserva los ingresos corrientes reportaron un aumento del 7.1% (USD 599.8 millones) debido principalmente a los ingresos

¹ No se incluye pensiones

tributarios netos; mientras que los gastos y concesión neta de préstamos registraron un aumento de 8.5% (USD 779.7 millones) producto del aumento de gastos corrientes de consumo e intereses. Cabe destacar que actualmente se tiene un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional con la finalidad de alcanzar un mejor equilibrio fiscal y sostenibilidad de la deuda.

En el sector externo, la balanza comercial de El Salvador cerró el 2024 con un déficit de USD 9,525 millones, superando en 4.1% (USD 375 millones) al déficit reportado en 2023. Las exportaciones FOB totalizaron en USD 6,448 millones y mostraron un comportamiento ligeramente a la baja (-0.8%; USD 50.6 millones) debido principalmente a la industria manufacturera de maquila (-11.18%; USD 115.3 millones). Por su parte, las importaciones registraron un aumento interanual de 2.1% (USD 324.3 millones), también impulsadas por la industria manufacturera (+3.9%; USD 539 millones) y que contrarrestó la reducción en otros productos.

Algunos factores positivos para la economía y el perfil de riesgo del país son las remesas que continúan creciendo y alcanzando cifras récord; aunque con una tasa de crecimiento que se ha desacelerado a niveles más bajos desde 2015. En 2024, las remesas familiares totalizaron los USD 8,479.7 millones con una tasa de crecimiento interanual de 2.5%. Estados Unidos continúa representando el principal país de donde proviene este flujo de divisas. Estas representan aproximadamente el 24% del PIB. Otro factor positivo y resultado de la mejora en el perfil de deuda del país es el riesgo país medido a través del EMBI (*Emerging Market Bonds Index*) que ha tenido una evolución positiva en el último año al pasar de 6.8% en diciembre de 2023 a 3.9% al cierre de 2024.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario comprende todas las actividades relacionadas con bienes inmuebles, abarcando desde la construcción hasta la comercialización, arrendamiento y otros servicios provistos por agentes y corredores inmobiliarios. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), al cierre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó los USD 2,364.01 millones, con un crecimiento del 2.90% respecto a diciembre de 2023. Por su parte, las actividades inmobiliarias sumaron USD 2,254.23 millones, con un notable aumento del 12.98% interanual.

Desde la perspectiva del IVAE, el sector construcción registró una contracción del 1.54% en 2024, reflejando una leve desaceleración respecto al año anterior. En contraste, el segmento de actividades inmobiliarias registró un crecimiento del 3.59%. Los factores clave que han incidido en este crecimiento incluyen la mejora en los niveles de seguridad, la implementación de políticas fiscales más favorables para el desarrollo inmobiliario, incentivos para el sector turístico, y una creciente inversión de la diáspora salvadoreña, especialmente en unidades habitacionales destinadas tanto al arrendamiento turístico como al de largo plazo.

El Ministerio de Relaciones Exteriores ha reforzado su apuesta por atraer inversión de salvadoreños en el exterior a través de programas que promueven su inclusión económica. Paralelamente, según el Ministerio de Turismo, en 2024 El Salvador registró un repunte en visita de turistas de 17% respecto a 2023, reflejo del reposicionamiento del país como destino atractivo en la región. Esta mayor afluencia turística genera condiciones favorables sobre la demanda de alojamiento e impulsa la valorización de bienes raíces en zonas estratégicas.

A pesar del crecimiento observado, persiste una brecha considerable entre la oferta inmobiliaria y la capacidad adquisitiva de amplios sectores de la población. La accesibilidad a la vivienda sigue siendo limitada, particularmente en las zonas urbanas de mayor dinamismo, lo que representa un reto para una expansión inclusiva del sector. Sin embargo, se proyecta un repunte en la industria, respaldado por megaproyectos clave como el Viaducto de Los Chorrros, el Aeropuerto del Pacífico y Surf City, así como por el fortalecimiento del país como destino turístico internacional y sede de eventos deportivos de gran escala. Estas iniciativas podrían generar un entorno favorable para el crecimiento sostenido del sector inmobiliario, ofreciendo oportunidades de inversión a medida que se avanza hacia una mayor conectividad y visibilidad internacional.

Análisis del Emisor

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. (Inversiones Bolívar) es una entidad con más de 60 años de experiencia en el desarrollo, comercialización y administración de inmuebles comerciales, residenciales y corporativos. Adicionalmente, mantiene inversiones en acciones de otras sociedades, lo que diversifica moderadamente su portafolio de ingresos.

Durante los últimos 20 años, la empresa ha ejecutado 11 proyectos habitacionales y 5 desarrollos comerciales y corporativos relevantes, lo que ha contribuido significativamente a su posicionamiento en el mercado inmobiliario salvadoreño. La ejecución de estos proyectos ha fortalecido su reputación en términos de calidad de construcción y cumplimiento.

En materia de financiamiento, Inversiones Bolívar se apalanca principalmente mediante préstamos bancarios, tanto a corto como a largo plazo, estructura que se considera coherente con el perfil de negocios intensivo en activos de largo plazo.

Estrategia y operaciones

La estrategia de la empresa está orientada a la expansión gradual de un portafolio diversificado de desarrollos habitacionales. Esta incluye desde proyectos verticales en zonas urbanas, hasta complejos residenciales horizontales de mayor escala, dirigidos a distintos segmentos del mercado. Esta diversificación permite a la entidad atender diversas demandas habitacionales y mitigar riesgos asociados a la concentración de clientes o ubicaciones.

Gobierno Corporativo

La agencia considera que el gobierno corporativo de Inversiones Bolívar es sólido, con la funcionalidad adecuada para el logro de sus objetivos estratégicos.

Su estructura de gobierno corporativo está conformada por la junta general de accionistas, el órgano supremo de decisión. La administración está a cargo de la junta directiva, integrada por tres directores propietarios y tres directores suplentes, con experiencia y trayectoria en el sector.

Calidad de activos y propiedades de inversión

En opinión de PCR la calidad de activos de Inversiones Bolívar es buena y se estima que se mantendrá estable en el corto y mediano plazo, sustentado en su portafolio de propiedades de inversión y en una gestión adecuada de los arrendamientos.

Al cierre de diciembre de 2024, los activos totalizaron en USD 32.41 millones, lo que representa una contracción del 8.21% en comparación con su desempeño histórico reciente. En términos históricos, el crecimiento anual compuesto (CAGR) ha sido negativo del -5.62%, ocasionado principalmente por la reducción en las propiedades de inversión derivado de la disminución en las edificaciones en el periodo 2022.

La estructura de activos está dominada por propiedades de inversión, que representan el 47.8% del total, seguidas por inversiones en acciones, con un 32.2%. Las propiedades de inversión totalizaron USD 15.48 millones, con una caída interanual del 3.6%, y está conformada por edificaciones y terrenos destinados al arrendamiento.

De acuerdo con su modelo de negocio, Inversiones Bolívar posee una adecuada diversificación del portafolio integrado por seis propiedades inmobiliarias ubicadas en las zonas estratégicas como de ciudad Merliot, San Benito y San Juan Opico, que corresponden a plazas con locales comerciales y oficinas. Entre las propiedades más significativas se encuentra el inmueble conocido como ex canal 25 con un total de 7,583 m² un espacio de oficina y estacionamientos, y el centro comercial plaza Merliot con 7,382 m².

En cuanto a las inversiones en acciones, alcanzaron un saldo de USD 10.42 millones, con una disminución interanual del 5.9%, integradas por acciones en compañías subsidiarias (62.5%) y participación en un fondo inmobiliario (37.5%).

Fondeo y Liquidez

La calificadora considera que la estructura de fondeo de la entidad es adecuada y consistente con su modelo de negocio, permitiéndole cumplir oportunamente con sus obligaciones financieras.

La principal fuente de fondeo de Inversiones Bolívar corresponde a préstamos bancarios, principalmente de largo plazo. A diciembre de 2024, la deuda financiera total ascendió a USD 12.81 millones, de los cuales el 87.0% corresponde a obligaciones de largo plazo y el 13.0% a corto plazo. Las tasas de interés asociadas a estos financiamientos oscilan entre el 7.00% y el 8.00%, y están respaldadas por garantías reales, como hipotecas sobre inmuebles, cesión de pólizas y derechos sobre futuras construcciones.

Los pasivos ascendieron en USD 14.37 millones, reflejando una disminución interanual del 16.6%, atribuida a la reducción de obligaciones financieras de corto plazo, incluyendo la porción corriente de préstamos a largo plazo.

La liquidez corriente se ubicó en 1.38x al cierre de 2024, por encima del promedio histórico de los últimos cuatro años (1.20x), lo cual refleja una adecuada capacidad para cubrir compromisos financieros de corto plazo con activos líquidos.

Cabe destacar que el saldo de deuda ha mostrado una trayectoria descendente en los últimos años, con un crecimiento anual compuesto (CAGR) negativo de 16.84% en el periodo 2020–2024, lo cual es acorde con las actividades del negocio, lo que ha permitido financiar las operaciones y proyectos de la entidad.

Solvencia y capacidad de pago

La agencia considera, que Inversiones Bolívar mantiene niveles de apalancamiento patrimonial bajos, consistentes con su modelo de negocio y con el financiamiento orientado a respaldar proyectos sin comprometer la sostenibilidad del capital.

A diciembre de 2024, el indicador de apalancamiento patrimonial se situó en 0.80x, inferior a su periodo anterior (0.95x), reflejo de la disminución en las obligaciones financieras. En términos de apalancamiento medido como activos sobre el patrimonio, se observa una reducción desde 1.95x a 1.80x, confirmando una mejora en la posición relativa del capital frente al total de recursos administrados.

Inversiones Bolívar demuestra una adecuada capacidad para atender el conjunto de sus obligaciones financieras. En este contexto, la entidad reportó un EBITDA de USD 3.0 millones, reflejando un flujo operativo suficiente para el cumplimiento de sus compromisos. Asimismo, la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros se ubicó en 3.03x, mientras que la cobertura sobre el servicio de la deuda fue de 1.29x, lo que respalda la solidez de su generación de ingresos operativos para atender sus obligaciones financieras.

El patrimonio total de la entidad ascendió a USD 18.03 millones, con una leve contracción interanual del 0.3%. Sin embargo, en un horizonte de cuatro años, muestra una tendencia positiva con un crecimiento anual compuesto (CAGR) del 9.9%, explicado principalmente por las utilidades retenidas.

La estructura patrimonial está compuesta principalmente por capital social (54.1%) y utilidades retenidas (45.9%), estas últimas incluyen la reserva legal. Esta composición sólida proporciona un nivel adecuado de respaldo frente a los riesgos inherentes del negocio inmobiliario y fortalece la capacidad de la entidad para absorber potenciales pérdidas.

Desempeño financiero

En opinión de PCR, el desempeño financiero de Inversiones Bolívar es bueno, respaldado en la evolución positiva de los ingresos operacionales y un adecuado control de los gastos operativos. Sin embargo, durante el periodo evaluado no se registraron ingresos por la venta de propiedades de inversión e instalaciones, mobiliario y equipo, lo que afectó la rentabilidad del ejercicio, la entidad ha mantenido una estructura operativa eficiente, destacando la estabilidad del EBITDA, que refleja una capacidad consistente de generación de flujo operativo, lo cual contribuye a la capacidad de cumplir oportunamente con los compromisos financieros.

A diciembre de 2024, el retorno sobre activos de la entidad fue de 3.4% y el rendimiento sobre patrimonio fue de 6.1%, ambos indicadores se encuentran por debajo del promedio de los últimos cuatro años (ROA: 6.0% y ROE: 11.1%), reflejando una menor generación de utilidades.

Los ingresos totales fueron de USD 7.76 millones, representando una caída interanual del 8.4%, explicada principalmente por la ausencia de ingresos por venta de activos. La mayor parte de los ingresos provino del arrendamiento de propiedades de inversión (61.0%), seguido de servicios técnicos y administrativos (19.4%).

Los gastos operativos sumaron USD 6.66 millones, con una disminución interanual del 3.0%, en línea con la tendencia decreciente observada en los últimos años. Esta reducción fue influenciada principalmente por menores gastos relacionados con propiedades de inversión y costos financieros. Esta dinámica permitió preservar un nivel estable de generación operativa y continuar respaldando la capacidad de pago de la entidad, sustentado en un EBITDA de USD 3.0 millones (2020-2023: USD 3.1 millones).

El indicador de eficiencia operativa (gastos operativos sobre ingresos totales) se ubicó en 43.6%, por encima del promedio histórico de 35.6%, derivado de la dinámica de disminución en los ingresos y en menor medida de los costos. Finalmente, la utilidad neta mostró una contracción interanual del 25.7%, con un margen neto que se redujo de 17.5% a 14.2%, reflejando el impacto de la menor base de ingresos y la estructura de costos más rígida frente a la reducción en las ventas de propiedades de inversión.

Resumen de la Emisión

Emisión de Papel Bursátil PBBOLIVAR1

La emisión a colocar por Inversiones Bolívar consiste en Papel Bursátil representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, las cuales son obligaciones negociables (títulos de deuda). Las características de los tramos a negociar han sido determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores de El Salvador y con posterioridad al otorgamiento del asiento registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero e inscripción en la Bolsa de Valores, y previo a la negociación de estos.

A continuación, se establecen las principales características de la Emisión.

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN	
Denominación del Emisor:	INVERSIONES BOLÍVAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" que se abrevia "INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V.
Denominación:	PBBOLIVAR1
Plazo de la Emisión:	La emisión de Papel Bursátil, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta once años contados a partir de la fecha del otorgamiento del asiento material en el Registro Público Bursátil; dentro de este plazo el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de títulos: A) Desde quince días hasta tres años. B) Los valores se pueden emitir a descuento o valor par. Dentro de los años de autorización para su negociación, el emisor podrá realizar colocaciones sucesivas de valores con un plazo no mayor al establecido y sin exceder el monto máximo autorizado en el programa. Ningún tramo de la emisión podrá tener vencimiento posterior al plazo de la emisión.
Clase de Valor:	Papel Bursátil representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V.
Naturaleza:	Los valores por emitirse son obligaciones consistentes en Papel Bursátil negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en su cuenta.
Monto de la Emisión:	El monto de la emisión es hasta CATORCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 14,000,000.00).
Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:	CIENT DÓLARES de los Estados Unidos de América y múltiplos de CIENT DÓLARES de los Estados Unidos de América.
Garantía de los tramos de la Emisión:	El pago del programa de Papel Bursátil, según los tramos que puedan emitirse, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta que se emitan por INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V. no tendrán garantía específica.
Moneda de Negociación:	DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Destino de los fondos de la Emisión	Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V., para financiamiento del capital de trabajo o inversión en activos requeridos para la realización de sus actividades comerciales, y/o reestructuración de pasivos.
Prelación de Pagos	En caso de que la Sociedad se encuentre en una situación de insolvencia de pago, quiebra, u otra situación que impida la normal operación de su giro, todos los títulos valores de la presente emisión que estén vigentes a esa fecha y los intereses generados por estos, serán cubiertas de conformidad a la normativa vigente aplicable al Mercado de Valores y el derecho común o con base a lo establecido en el Código de Comercio en cuanto al reclamo de un título valor y pagados de acuerdo con los lineamientos jurídicos aplicables.
Forma y Lugar de Pago	El capital se pagará al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente y los intereses se pagarán mensual, trimestral, semestral o anualmente, a partir de la fecha de colocación, a través del procedimiento establecido por la Central De Depósito De Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). Dicho procedimiento consiste en: I. CEDEVAL, entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y capital, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; II. El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital o intereses, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; III. El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; IV. Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; V. Es el Participante Directo quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; VI. El último pago de intereses de cada emisión se efectuará al vencimiento del plazo del certificado; VII. Cuando los pagos vengzan en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato posterior; VIII. El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; IX. Los pagos que realizará CEDEVAL se harán de sus oficinas principales ubicadas en Millennium Plaza Nivel 9, Paseo General Escalón 3675, San Salvador Centro; X. Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa se harán en sus oficinas principales.
Denominación de la Casa Corredora y Estructurador:	Hencorp, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Bolsa en la que se inscribe la Emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Fuente: Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. **/Elaboración:** PCR

Factores de Riesgo

Riesgos de la Emisión

Riesgo de Crédito:

El riesgo de crédito se relaciona con la solvencia del emisor y la posibilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales. Este riesgo está gestionado por el emisor en cumplimiento de las mejores prácticas de la industria, sus reglamentos y normativas aplicables, y es monitoreado por la Junta Directiva.

Riesgo de Liquidez:

Este riesgo se refiere a la capacidad de comercialización efectiva de los Papeles Bursátiles en el mercado secundario. Se proporciona información detallada sobre inversiones, rendimientos, montos disponibles y comprometidos a la Junta Directiva. Además, se realizan proyecciones de egresos mensuales y se monitorea la composición de reservas.

Riesgo de Mercado:

Se trata de posibles pérdidas para los inversionistas debido a cambios en los precios de mercado ocasionados por variables externas. Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. informa a la Junta sobre la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés.

Riesgo de Contraparte:

Es la posibilidad de pérdidas por el incumplimiento de obligaciones contractuales. Este riesgo, al igual que el riesgo de crédito, es gestionado por el emisor en cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Proyecciones Financieras de Inversiones Bolívar

De acuerdo con el análisis realizado sobre las proyecciones financieras de Inversiones Bolívar, PCR opina que el emisor presenta indicadores financieros buenos, con niveles adecuados de rentabilidad y solvencia, los cuales se consideran razonables y no se prevé que impacten negativamente en el desempeño financiero de la entidad.

Para evaluar los niveles de cobertura y la capacidad de pago del emisor, se han considerado las siguientes variables en el análisis de sensibilidad, las cuales son fundamentales para el desempeño de la entidad y podrían estar sujetas a cambios en el mercado:

ESCENARIOS DE SENSIBILIDAD Y RESULTADO PROMEDIO 2024-2034 (% Y VECES)			
VARIABLES PARA SENSIBILIZAR	BASE	MODERADO	PESIMISTA
Gastos de propiedades de inversión	11.47%	12.04%	12.62%
Costo de la emisión PBBOLIVAR1	7.50%	8.00%	8.50%
Rendimiento del arrendamiento de las propiedades de inversión	18.92%	16.43%	12.00%
RESULTADOS			
Margen Neto	13.54%	9.30%	0.18%
ROA	3.76%	2.74%	0.65%
ROE	7.40%	5.51%	0.69%
Apalancamiento (veces x)	1.13x	1.19x	1.46x

Fuente: Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. **/Elaboración:** PCR

Escenario Base

Según el escenario base, los ingresos de Inversiones Bolívar provienen principalmente del arrendamiento de propiedades de inversión. En este sentido, la proyección base de las propiedades de inversión está basado en el rendimiento promedio de 2024 el cual fue de 18.92%.

Con base a los gastos, las propiedades de inversión son las más relevantes, los cuales muestran una proporción del gasto en relación con el promedio del activo en 2024 del 11.47%, en cuanto al interés del papel bursátil, se estima una tasa del 7.50%, la dinámica de financiamiento da como resultado un apalancamiento financiero de la entidad en 1.13 veces (x).

Los resultados proyectados dan como resultado un margen neto promedio de 13.5%, con relación a los niveles de rentabilidad, Inversiones Bolívar tendría en promedio en los diez años un retorno sobre patrimonio de 7.3% y un retorno sobre activos de 3.8%.

Escenario Moderado

En un escenario moderado, al sensibilizar las variables da como resultado un incremento de 0.50 puntos porcentuales (p.p.) en la emisión del papel bursátil, mientras que en la expectativa del rendimiento de las propiedades de inversión se verá reducida en 2.5 p.p. situándose en 16.43% condicionada al promedio real de los últimos cinco años (2020-2024) y los gastos de propiedades de inversión tendrán un aumento de 0.06 p.p. ubicándose en 12.04%.

Los ajustes dan como resultados proyectados, parámetros adecuados que no ponen en riesgo las operaciones de la entidad. El margen neto promedio se situará en 9.3%, lo cual no representa una variación muy significativa con respecto al escenario base. Los niveles de rentabilidad se verían afectados dados los ajustes realizados, obteniendo como resultado que el retorno sobre patrimonio sea de 5.51% y el retorno sobre activos de 2.74%. No obstante, la entidad requerirá de más financiamiento, por lo cual, el apalancamiento financiero promedio rondaría las 1.19x en el escenario moderado.

Escenario Pesimista

Finalmente, en un escenario pesimista, se proyecta un incremento de 1 p.p. para la emisión del papel bursátil, mientras que la expectativa de rendimiento de las propiedades de inversión se reduciría al año pandemia (2020) en un 6.9 p.p., por su parte los gastos de inversión incrementarán en un 1.1 p.p., situándose en 12.62%.

Los ajustes dan un resultado más ajustado, el margen neto promedio resulta en 0.2%, mientras que los rendimientos sobre patrimonio se situaran en 0.69% y el rendimiento sobre activos en 0.65%; sin embargo el apalancamiento financiero se ajustaría en 1.46x, dado el comportamiento de las fuentes de financiamiento.

Resumen de Estados Financieros no Auditados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILLONES USD)					
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVOS	1.13	0.68	2.83	0.43	0.34
CUENTAS POR COBRAR	1.40	1.01	0.70	3.28	1.33
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	3.90	4.24	2.83	3.06	2.77
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	6.43	5.93	6.36	6.78	4.44
INVERSIONES EN ACCIONES	4.53	5.10	10.30	11.07	10.42
ACCIONES DE EMPLEADOS	-	-	-	0.02	0.01
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO	28.49	28.14	16.56	16.05	15.48
PROYECTOS DE ESTUDIO	0.32	0.43	0.14	0.21	1.07
PROGRAMA DE COMPUTO, NETO	0.01	0.03	0.04	0.01	0.00
INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO	1.08	1.03	1.16	1.15	0.98
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	34.42	34.72	28.20	28.52	27.97
TOTAL ACTIVOS	40.85	40.65	34.56	35.31	32.41
PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO DE UN BANCO LOCAL	0.60	0.60	-	2.00	1.00
PORCIÓN CORRIENTE DE PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	1.68	1.32	1.98	2.12	0.67
ACREEDORES FINANCIEROS	-	-	-	0.01	0.41
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	-	-	-	0.57	0.00
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	0.03	0.21	0.17	0.07	0.07
DEPÓSITOS EN GARANTÍA DE ALQUILER	0.73	0.80	0.29	0.43	0.43
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	0.00	0.00
IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR PAGAR	-	-	0.57	0.02	-
CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS	2.13	1.59	1.85	1.98	0.65
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	5.17	4.52	4.85	7.19	3.23
PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO DE UN BANCO LOCAL	23.30	23.63	11.24	10.03	11.14
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	23.30	23.63	11.24	10.03	11.14
TOTAL PASIVOS	28.47	28.15	16.10	17.22	14.37
CAPITAL SOCIAL	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
UTILIDADES RETENIDAS	2.62	2.74	8.70	8.32	8.27
TOTAL PATRIMONIO	12.38	12.50	18.46	18.08	18.03
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	40.85	40.65	34.56	35.31	32.41

Fuente: Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. /Elaboración: PCR

ESTADOS DE RESULTADOS (MILLONES USD)					
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
ADMINISTRACIÓN DE LOCALES Y EDIFICIOS	0.27	0.21	0.06	0.06	0.09
ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	4.98	6.01	6.61	4.34	4.73
SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS	1.26	0.47	0.84	1.20	1.51
DIVIDENDOS GANADOS	-	0.63	0.53	1.07	1.24
GANANCIAS EN LA VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN E INTALACIONES, MOB Y EQUIPO	-	-	7.22	1.24	-
INGRESOS DE TOKENIZACIÓN	-	-	-	-	0.11
INTERESES DEVENGADOS	0.03	0.02	0.02	0.05	0.02
OTROS INGRESOS	0.10	0.14	0.23	0.50	0.06
TOTAL DE INGRESOS	6.63	7.47	15.50	8.47	7.76
DE ADMINISTRACIÓN DE LOCALES Y EDIFICIOS	0.27	0.21	-	-	-
COSTOS	-	-	-	-	0.01
DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	2.74	3.13	3.52	3.08	2.91
DE ADMINISTRACIÓN	1.97	2.06	2.46	2.72	2.76
FINANCIEROS	1.97	1.92	1.81	1.07	0.99
TOTAL DE GASTOS	6.96	7.32	7.79	6.87	6.66
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	-0.33	0.15	7.71	1.60	1.10
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	-	0.03	0.75	0.12	-
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	-0.33	0.12	6.96	1.48	1.10

Fuente: Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. /Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS (VECES Y %)					
INDICADORES	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
RENTABILIDAD					
MARGEN OPERATIVO	-4.93%	2.02%	49.74%	18.94%	14.17%
MARGEN NETO	-4.93%	1.60%	44.92%	17.48%	14.17%
ROE	-2.64%	0.96%	37.71%	8.19%	6.10%
ROA	-0.80%	0.29%	20.14%	4.19%	3.40%
LIQUIDEZ					
LIQUIDEZ CORRIENTE	1.24	1.31	1.31	0.94	1.38
INDICADOR DE DISPONIBILIDAD INMEDIATA	0.22	0.15	0.58	0.06	0.11
SOLVENCIA					
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	2.30	2.25	0.87	0.95	0.80
ACTIVOS / PATRIMONIO	3.30	3.25	1.87	1.95	1.80
ENDEUDAMIENTO S. ACTIVOS	69.69%	69.25%	46.58%	48.79%	44.35%
EFICIENCIA					
GASTOS OPERATIVOS/INGRESOS OPERATIVOS	30.28%	30.89%	32.78%	48.47%	43.55%

Fuente: Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. /Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

XV. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO



INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO 2024
INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V.

Informe de Gobierno Corporativo

1. Información General

- Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. no pertenece a ningún Conglomerado Financiero local.
- Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. no pertenece a ningún Conglomerado o Grupo Financiero Internacional.
- Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. no pertenece a ningún Grupo Empresarial.

2. Estructura de Gobierno

La estructura de gobierno de la empresa está compuesta por:

- Asamblea General de Accionistas
- Junta Directiva
- Alta Gerencia

3. Asamblea General de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas es el órgano principal de una sociedad y posee la autoridad de la toma de decisiones fundamentales de la empresa.

Estructura accionaria de la entidad.

Accionista	Participación
Homarca, S.A. de C.V.	84.93%
Diego Herbert de Sola Jokisch	14.99%
H. de Sola	0.08%

Número de Juntas Generales Ordinarias celebradas durante el período y quórum.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. celebró dos sesiones de Asamblea General de Accionistas de carácter ordinario durante el período de 2024, en las fechas siguientes:

Tipo Sesión	Fecha	Quorum
Ordinaria	29-may-24	100% de Acciones
Ordinaria	30-jul-24	100% de Acciones

Número de Juntas Generales Extraordinarias celebradas durante el período y quórum.

No hubo Juntas Generales Extraordinarias.

5. Junta Directiva.

La Junta Directiva es el órgano responsable de supervisar la gestión de la Dirección Ejecutiva y velar por los intereses de los accionistas.

La Junta Directiva al 31 de Diciembre 2024 está compuesta por:

Directores Propietarios	
Director Presidente	Diego de Sola Jokisch
Director Secretario	Juan Francisco de Sola Criado
Primer Director	Rogelio José Muyschondt de Sola
Directores Suplentes	
Director Suplente	Lucia de Sola Jokisch
Director Suplente	Alicia Helene Gerrits de Sola
Director Suplente	David de Sola Magaña

Dichos miembros fungirán sus cargos por un periodo de dos años y están inscritos en el Registro de Comercio al número 188 del libro 4899 del Registro de Sociedad con fecha de inscripción el 15 de agosto de 2024.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. durante el 2024, celebró seis sesiones de Junta Directiva.

6. Alta Gerencia

Los miembros de la Alta Gerencia son los siguientes:

Alta Gerencia	
Director Ejecutivo	Óscar Joaquín Cornejo Maza
Directora de Talento Humano	Cecilia Quarchioni Dioni
Director Comercial	Héctor Josué Delgado Cabrera
Director de Inversiones y Finanzas	José Miguel Marroquín Cueva
Directora de Nuevos Negocios	Judith María Rivas Ángel
Director Técnico	Carlos Enrique Flores Rodriguez



7. Transparencia y Rendición de Cuentas

La empresa se compromete a compartir información transparente, completa, clara y oportuna a sus accionistas, autoridades y público en general.

Para atención a clientes, actualmente Inversiones Bolívar S.A. de C.V. cuenta con la página web www.proyectosdevida.com y el correo electrónico hablemos@proyectosdevida.com

8. Ética y Conflicto de Intereses

Todos los colaboradores y miembros del gobierno corporativo deberán actuar con integridad y ética, evitando conflicto de intereses. Cualquier potencial conflicto deberá ser revelado y gestionado conforme a los mecanismos establecidos.

Se mantiene sin modificaciones Código de Ética y no se reportan conflictos de interés para el período.

XVI. INFORME DE GESTIÓN DE RIESGOS



INFORME DE GESTIÓN DE RIESGOS 2024
INVERSIONES BOLÍVAR, S.A. DE C.V.

Informe de Gestión de Riesgos

Gestión de Riesgos 2024

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. cuenta con procedimientos internos que permiten un tratamiento integral de los distintos riesgos que pueden incidir en el normal desarrollo de sus actividades. A través de este proceso estratégico se identifican, cuantifican, controlan, mitigan, supervisan y comunican los riesgos. Dentro de la estructura organizativa intervienen la Junta Directiva y la Alta Gerencia los cuales establecen la metodología y los lineamientos necesarios para una gestión eficaz de los riesgos inherentes a la operación diaria de la empresa.

Tipos de Riesgo



Para la gestión de estos riesgos, Inversiones Bolívar utiliza una metodología que comprende de 4 etapas:

- 1. Identificación:** Consiste en reconocer y comprender los riesgos que pueden surgir en el desarrollo de cada producto, servicio, proceso operativo o línea de negocio actual, así como en aquellas nuevas actividades que la empresa planea incorporar. En esta fase se analizan los factores que podrían afectar el patrimonio de la organización o los recursos que gestiona.

2. **Medición:** Implica la cuantificación de los factores de riesgo identificados, con el propósito de evaluar su magnitud y determinar si se ajustan a los procedimientos internos, límites establecidos y al nivel de apetito al riesgo definido. Esta etapa permite estimar el impacto financiero potencial sobre los resultados de la empresa.
3. **Mitigación:** Se refiere a la implementación de mecanismos que garanticen la correcta aplicación de procedimientos destinados a gestionar y reducir los niveles de riesgo. El objetivo es minimizar la probabilidad de ocurrencia o el impacto de los eventos adversos.
4. **Monitoreo:** Comprende el seguimiento continuo de la exposición al riesgo y de la efectividad de las acciones adoptadas. Este proceso debe incluir revisiones periódicas, objetivas y la generación de información confiable y suficiente para apoyar la toma de decisiones estratégicas.

Riesgo Estratégico

Bolívar ha estructurado un proceso de toma de decisiones por etapas, iniciando con el Comité Estratégico, donde se presentan y analizan preliminarmente las opciones de nuevos desarrollos inmobiliarios, así como estrategias empresariales vinculadas a estos proyectos y oportunidades en esquemas de inversión rentista. Este comité tiene la responsabilidad de evaluar la coherencia de cada iniciativa con la visión corporativa y el entorno de mercado, así como de definir el nivel de riesgo que la empresa está dispuesta a asumir en función del perfil del proyecto y su impacto potencial en la estrategia general.

Luego se ha establecido un Comité de Proyectos (Pipeline) encargado de analizar, validar, priorizar y dar seguimiento a las oportunidades de nuevos desarrollos inmobiliarios. Este comité evalúa cada iniciativa en función de criterios técnicos, comerciales, financieros y regulatorios, asegurando que las decisiones estratégicas estén fundamentadas en un análisis integral de viabilidad y alineadas con los objetivos corporativos.

Adicionalmente se ha adoptado una política activa de diversificación del portafolio de proyectos, impulsando desarrollos en distintos segmentos del mercado (residencial medio, premium, comercial, renta) y en diferentes ubicaciones geográficas, lo que permite reducir la exposición a riesgos concentrados y mejorar la resiliencia del modelo de negocio frente a cambios en la demanda o en el entorno macroeconómico.

Riesgo Financiero

Bolívar implementa un control periódico del flujo de efectivo, basado en la conciliación entre los flujos reales y los flujos proyectados, lo cual permite una visión clara y anticipada del comportamiento financiero a corto y mediano plazo. Esta planificación se encuentra alineada con la evolución del portafolio de proyectos (pipeline), evaluando con precisión las fechas clave en las que se anticipan salidas relevantes de efectivo, particularmente por concepto de inversiones en nuevas fases de desarrollo inmobiliario.

Adicionalmente, se cuenta con un sistema de alertas tempranas que permite identificar posibles brechas de liquidez con suficiente anticipación, facilitando la toma de decisiones oportunas sobre fondeo, reprogramación de pagos o ajustes operativos. Esta gestión activa asegura que los compromisos financieros puedan ser atendidos sin afectar la continuidad operativa ni comprometer el avance de los proyectos estratégicos.

Adicionalmente, la empresa realiza un control presupuestario mensual por áreas, con el fin de monitorear el cumplimiento de metas operativas y de gasto frente al presupuesto aprobado. Esta práctica permite realizar ajustes tempranos para asegurar que la ejecución esté alineada con los objetivos financieros estratégicos y que se alcancen las utilidades esperadas al cierre del ejercicio.

En paralelo, se mantiene una relación activa y estratégica con bancos del sistema financiero, lo que permite acceder a condiciones de financiamiento competitivas, fortaleciendo la estructura de capital y reduciendo el costo financiero. Este enfoque integral contribuye a mantener la solidez financiera de la empresa y a controlar de manera efectiva su exposición a riesgos derivados de variaciones en tasas de interés, endeudamiento o desempeño operativo.

Riesgo Regulatorio

Bolívar mantiene un acercamiento constante y proactivo con las principales instituciones gubernamentales vinculadas al desarrollo urbano e inmobiliario, tales como alcaldías municipales, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT), entre otras entidades competentes. Esta relación permite anticipar posibles cambios normativos y asegurar una interpretación oportuna de los requisitos aplicables a cada proyecto.

Asimismo, se mantiene una participación activa en gremiales como CASALCO, lo cual fortalece su capacidad de representación sectorial, facilita el acceso a información relevante sobre reformas regulatorias en curso, y promueve un entorno de diálogo institucional que contribuye a reducir la incertidumbre jurídica. Esta estrategia permite a la organización prepararse con antelación ante nuevas disposiciones legales o técnicas que pudieran impactar los plazos, costos o condiciones de viabilidad de los desarrollos inmobiliarios.

Riesgo Operativo

Bolívar ha establecido una estructura de control técnico y administrativo que permite supervisar de forma rigurosa la ejecución de cada etapa de los proyectos. Esto incluye la implementación de contratos con cláusulas de desempeño para contratistas y proveedores, que aseguran el cumplimiento de estándares de calidad, plazos y presupuestos.

Asimismo, se cuenta con un proceso formal de licitación y evaluación técnica-financiera para la selección de empresas constructoras y consultores externos, minimizando riesgos asociados a la capacidad de ejecución o sostenibilidad financiera de terceros.

La empresa también ha fortalecido los procesos de supervisión de obra e inspección externa, mediante ingenieros residentes y auditorías técnicas independientes, que permiten detectar desviaciones tempranas y aplicar correctivos oportunos.

A nivel organizacional, se promueve la coordinación transversal a través de reuniones semanales entre líderes de áreas técnicas, legales, financieras y comerciales, lo cual asegura una gestión integrada de riesgos en el ciclo completo de desarrollo inmobiliario.

Conclusión

El presente informe refleja el compromiso de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. con una gestión proactiva, estructurada y alineada a las mejores prácticas en materia de riesgos. A lo largo del periodo analizado, se han identificado, evaluado y gestionado los principales riesgos que pueden incidir en la sostenibilidad operativa, financiera y estratégica de la empresa. Entre ellos destacan los riesgos estratégicos, de liquidez, regulatorios y operativos, todos con planes de mitigación definidos, ejecutados y en constante revisión.

La implementación de mecanismos de control como comités especializados, análisis de flujo de caja proyectado, relaciones institucionales sólidas, y procesos de supervisión técnica, permiten a la organización anticiparse a eventos adversos, minimizar su impacto y tomar decisiones informadas.

Se concluye que, aunque existen exposiciones inherentes a la naturaleza del negocio inmobiliario, el sistema de gestión de riesgos implementado provee a la Alta Gerencia y a la Junta Directiva de herramientas efectivas para proteger el patrimonio de la empresa, asegurar la ejecución ordenada del pipeline de proyectos, y adaptarse con agilidad a un entorno dinámico.