



Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Contenido

Informe de los Auditores Independientes
Estados financieros separados
Estados de Situación Financiera
Estado del Resultado Integral
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión

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 2025, el estado separado del resultado integral, 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 2025, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, 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 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

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.

Independencia

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.

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 las Normas de Contabilidad 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



Pedro Alberto Cruz Aquino
Socio



Santa Tecla, 24 de febrero de 2026.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.**Estado de situación financiera separado**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025	2024
<u>Activos</u>		
Activos corrientes:		
Efectivo (nota 8)	\$ 957,036	343,753
Cuentas por cobrar (nota 9)	1,682,037	917,175
Cuentas por cobrar relacionadas (nota 10)	5,087,638	2,777,562
Total activos corrientes	\$ 7,726,711	4,038,490
Activos no corrientes:		
Inversión en acciones y participaciones (nota 11)	\$ 16,642,369	10,418,789
Otras Inversiones (nota 12)	2,700,000	-
Acciones de empleados	-	12,009
Propiedades de inversión, neto (nota 13)	14,782,248	15,368,164
Proyectos en desarrollo	458,347	1,183,917
Activos intangibles, neto	922	1,160
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto (nota 14)	808,078	981,147
Total activos no corrientes	35,391,964	27,965,186
Total activo	\$ 43,118,675	32,003,676
Pasivos y Patrimonio		
Pasivo corrientes:		
Préstamo (nota 17)	899	1,000,000
Préstamos bancarios (nota 17)	1,614,014	1,115,111
Acreedores financieros	-	60
Certificado de emisión de deuda (nota 19)	3,200,000	-
Préstamos de accionistas	1,862	1,862
Cuentas por pagar a relacionadas (nota 10)	85,203	66,650
Depósitos en garantía de alquileres	411,675	440,175
Dividendos por pagar	69	69
Inversión de empleados (nota 16)	2,498,651	696,638
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 15)	561,319	534,268
Total pasivos corrientes	8,373,692	3,854,833
Pasivo no corriente:		
Certificado de emisión de deuda (nota 19)	2,217,552	-
Préstamos bancarios (nota 18)	13,304,129	10,276,472
Total pasivos	\$ 23,895,373	14,131,305
Patrimonio (nota 20):		
Capital social	9,762,020	9,762,020
Reserva legal	1,952,403	1,952,403
Resultados acumulados	7,508,879	6,157,948
	19,223,302	17,872,371
Total pasivo y patrimonio	\$ 43,118,675	32,003,676

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.**Estado separado del resultado integral**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025	2024
Ingresos:		
Arrendamientos de propiedades de inversión (nota 21)	\$ 4,814,361	4,733,086
Ingresos por servicios administrativos (nota 22)	1,700,905	1,506,631
Administración de locales y edificios (nota 22)	74,014	87,714
Otros ingresos (nota 22)	256,859	162,893
	<u>6,846,139</u>	<u>6,490,324</u>
Gastos (nota 23):		
Gastos de operación	<u>6,603,343</u>	<u>5,722,599</u>
Utilidad de operación	242,796	767,725
Ingresos por dividendos (nota 22)	2,939,157	1,244,817
Intereses devengados	237,272	22,028
Gastos financieros (nota 23)	<u>(1,332,031)</u>	<u>(995,419)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,087,194	1,039,151
Impuesto sobre la renta (nota 24)	<u>(147,570)</u>	<u>(100,492)</u>
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral del año	\$ <u>1,939,624</u>	<u>938,659</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

Estado separado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	Número de acciones	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	976,202	\$ 9,762,020	1,925,856	6,393,788	18,081,664
Transacciones con accionistas					
Dividendos decretados	-	-	-	(1,147,952)	(1,147,952)
Resultado integral	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	938,659	938,659
Otros movimientos					
Traslado a reserva legal	-	-	26,547	(26,547)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	976,202	\$ 9,762,020	1,952,403	6,157,948	17,872,371
Transacciones con accionistas					
Distribución de dividendos	-	-	-	(588,693)	(588,693)
Resultado integral	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	1,939,624	1,939,624
Saldo al 31 de diciembre de 2025	976,202	\$ 9,762,020	1,952,403	7,508,879	19,223,302

Véase notas que acompañan a los estados financieros.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.**Estado separado de flujos de efectivo**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	2025	2024
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 1,939,624	938,659
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto en actividades de operaciones		
Depreciaciones (Nota 14, 13)	965,840	916,163
Amortización de programas de cómputo	239	9,897
Gasto financiero	1,094,759	973,391
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(629,740)	2,399,290
Cuentas por cobrar a relacionadas	(352,720)	(639,030)
Cuentas por pagar relacionadas	18,552	-
Acreeedores financieros	7,606	(11,749)
Depósitos en garantía de alquileres	(28,499)	12,809
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,821,457	(790,020)
Efectivo neto provisto por actividades de operación antes de impuestos e intereses	\$ 4,837,118	3,809,410
Impuesto sobre la renta pagado	(135,121)	(96,068)
Intereses pagados	(1,332,031)	(995,419)
Intereses devengados	237,272	22,028
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3,607,238	2,739,951
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Compra acciones en compañías relacionadas	(9,377,560)	(1,096,334)
Venta de acciones en compañías relacionadas	3,541,989	1,761,413
Propiedades de inversión (Nota 13)	(103,686)	(531,652)
Bajas en proyectos de estudio	725,570	-
Adquisición de proyectos en estudio	-	(419,767)
Adquisición de programas de cómputo	-	(1,188)
Adquisición de instalaciones, mobiliario y equipo (Nota 14)	(103,170)	(78,933)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	\$ (5,316,857)	(366,461)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos accionistas	-	(564,000)
Fondo inmobiliario	(376,000)	-
Dividendos pagados	(587,794)	(1,111,528)
Compra de token	(2,700,000)	-
Papel bursátil	5,417,552	-
Préstamos a relacionadas	(1,957,356)	973,776
Pago de préstamo a largo plazo	(7,097,716)	(10,714,529)
Desembolso de préstamo a largo plazo	9,624,216	8,954,588
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento	2,322,902	(2,461,693)
Variación neta en el efectivo	613,283	(88,203)
Efectivo al inicio del año	343,753	431,956
Efectivo final del año	\$ 957,036	343,753

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 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(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, quien a su vez es la última controladora.

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 adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (*International Accounting Standard Board* - IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros fueron preparados bajo la convención del costo histórico. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden:

- > Normas de Contabilidad NIIF
- > Normas NIC
- > Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (Interpretaciones NIIF) o su organismo predecesor, el Comité Permanente de Interpretaciones (Interpretaciones SIC por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertas estimaciones contables críticas. De igual forma, requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un importante grado de juicio o complejidad, o en las cuales existen supuestos y estimaciones que son relevantes para los estados financieros son divulgados en la Nota 5.

Estado del resultado integral y estado de flujos de efectivo - La Compañía ha optado por presentar un único estado del resultado integral. También, la Compañía ha optado por presentar los flujos de efectivo de las operaciones en el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

La Administración considera adecuado la utilización de la hipótesis de negocio en marcha para la elaboración de sus estados financieros.

2.2 Bases de preparación

Estos estados financieros separados fueron preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante, lo anterior, con el fin de cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad legal independiente.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

2.3 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.

2.4 Negocio en marcha

La Compañía prepara los estados financieros separados sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio se considera la posición financiera actual de la Compañía, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones, el acceso a los recursos del mercado financiero y el apoyo de la casa matriz (accionistas). La Compañía evalúa el impacto de tales factores en las operaciones futuras. De acuerdo con el análisis realizado por la administración de la Compañía, no se evidencia o se tiene conocimiento de situaciones que coloquen en riesgo la habilidad para continuar como negocio en marcha durante un futuro previsible.

2.5 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, cuya entrada en vigor se encontraba prevista para 2025.

Las siguientes modificaciones fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), efectivas con efecto inmediato a la emisión de las modificaciones y retroactivo, para los períodos anuales que comenzaran a partir del 1 de enero de 2025.

A continuación, se detallan los cambios que incorporan los Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1 de enero de 2025, y siguientes:

Norma	Modificación
NIIF 17: Contratos de seguros	En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17, un nuevo estándar contable integral para contratos de seguro cubriendo la medición y reconocimiento, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4, emitida en 2005. La NIIF 17 aplica a todos los tipos de contratos de seguro, sin importar el tipo de entidades que los emiten, así como ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Esta norma incluye pocas excepciones. El objetivo general de la norma consiste en dar un modelo de contabilidad para contratos de seguro que sea más útil, coherente y consistente para los aseguradores a escala internacional. Contrario a los requerimientos de la NIIF 4, que busca principalmente proteger políticas contables locales anteriores, lo que generaba diversidad significativa en todo el mundo en relación con la contabilización y la información a revelar de los contratos de seguros, la NIIF 17 brinda un modelo integral para estos contratos, incluyendo todos los temas relevantes. La esencia de esta norma es un modelo general, suplementado por: - Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable) - Un enfoque simplificado (el enfoque de prima de asignación) principalmente para contratos de corta duración

Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB aún no efectivas.

Hay una serie de normas, modificaciones de normas e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB que son efectivas en los períodos contables posteriores a 2025, que la Compañía ha decidido no adoptar de manera anticipada.

Norma	Modificación
Pasivo en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos);	En septiembre de 2023, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16, explicando cómo un vendedor-arrendatario contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones solo afectan la contabilidad del vendedor-arrendatario para una transacción de venta y arrendamiento posterior que cumple con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta. La Compañía está evaluando actualmente el impacto de estas modificaciones.
Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros);	En octubre de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió modificaciones a la NIC 1 presentación de Estados Financieros. Las modificaciones aclaran que solo las obligaciones que una entidad deba cumplir en o antes de la fecha de presentación afectará la clasificación del pasivo en corriente o no corriente.
Pasivos no corrientes con Covenants (Modificaciones de la NIC 1 Presentación de estados financieros);	Las modificaciones que aclaran de la NIC 1 Presentación de estados financieros emitidas por el IASB en octubre de 2023 aclaran que solo los pactos (“Covenants”) que una entidad deba cumplir en la fecha de presentación de la información o antes afectarán a la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente. Adicionalmente, manifiesta que se requiere información adicional para los pasivos no corrientes que están sujetos a covenants que deben cumplirse en los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esta información contempla la existencia de eventos como refinanciaciones, rectificaciones incumplimientos, concesiones, liquidaciones, entre otros que ocurran entre el final del periodo del informe y la fecha en que se autorizan los Estados financieros para emitir, los cuales se revelan como eventos no de ajuste de conformidad con la NIC 10 eventos después del periodo de informa. La Compañía está evaluando actualmente el impacto de estas modificaciones.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Norma	Modificación
Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones de la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar)	El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) ha modificado, en mayo 2024, la NIC 7 Estado de flujo de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar sobre los impactos de los acuerdos de financiación de proveedores (confirming) en los estados financieros. Estas modificaciones introducen desgloses de información adicionales para las empresas que formalizan este tipo de acuerdos, que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad y sobre la exposición de la entidad al riesgo de liquidez. Se deberán revelar tres elementos clave: a. <i>Los términos y condiciones</i> de los acuerdos b. Al inicio y al cierre del periodo de información, <i>el valor contable y las partidas asociadas</i> presentadas en el estado de situación financiera de los pasivos sujetos a acuerdos de confirming c. El <i>tipo y efecto de los cambios</i> que no han supuesto movimiento de flujos de efectivo La Compañía está evaluando actualmente el impacto de estas modificaciones.
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones de la NIC 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera).	El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) emitió el 15 de agosto de 2024 la modificación a la NIC 21 denominada “Ausencia de Convertibilidad” para brindar lineamientos en este último caso. La modificación requiere que la entidad evalúe si existe convertibilidad de una moneda en otra y en caso de concluirse que no, estime la tasa de cambio de contado aplicando las disposiciones de la norma. Adicionalmente se establecen requisitos de revelación relacionados con: a) la causa de que la moneda no sea intercambiable y sus efectos en el rendimiento financiero, la situación financiera y a los flujos de efectivo de la entidad. b) Negocios en el extranjero donde la moneda funcional no sea canjeable con la moneda de presentación. La Compañía está evaluando actualmente el impacto de estas modificaciones.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Norma	Modificación
Enmienda Modificatoria relacionada con la Clasificación y de Instrumentos Financieros (Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos Financieros)	El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió las enmiendas a la clasificación y medición de instrumentos financieros: modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 (en adelante “las enmiendas”). Dichas enmiendas aclaran: • los requisitos relativos a la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros, con excepción de la baja en cuentas de pasivos financieros liquidados mediante transferencia electrónica. • los requisitos para evaluar las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros. • Características de los préstamos sin recurso y de los instrumentos vinculados contractualmente. Las modificaciones también introducen ciertos requisitos de divulgación para los instrumentos financieros. Estas enmiendas son de aplicación obligatoria para los periodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.. La Compañía no planea realizar una adopción anticipada.
NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros	La NIIF 18 establece nuevos requisitos importantes para la forma en que se presentan los estados financieros, con especial atención al estado de resultados, incluidos los requisitos de presentación de subtotales obligatorios, agregación y desagregación de información, así como revelaciones relacionadas con las medidas de rendimiento definidas por la administración. Esta norma, que reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2027 y tiene como objetivo mejorar la comparabilidad y la transparencia de los informes de rendimiento de las empresas. La NIIF 18 también ha dado lugar a cambios de alcance limitado en el estado de flujos de efectivo. La Compañía no planea realizar una adopción anticipada.
NIIF 19 Filiales sin responsabilidad pública: Información a revelar	La NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar se publicó el 9 de mayo de 2024. La NIIF 19 permite a ciertas entidades aplicar todos los requisitos de medición de las Normas de Contabilidad NIIF, pero con una información a revelar significativamente reducida. Esta norma es de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. La Compañía no planea realizar una adopción anticipada.

Norma	Modificación
Revelaciones sobre incertidumbres en los estados financieros Enmiendas a los Ejemplos Ilustrativos sobre la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones, NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 8 Base de Preparación de Estados Financieros, NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos y NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.	El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) publicó enmiendas sobre ejemplos ilustrativos asociados con la NIIF 7, NIC 8, NIC 36, NIC 37, así como, ejemplos ilustrativos sobre revelaciones en situaciones de incertidumbre (climáticas, provisiones, crediticias, entre otros).

La Compañía está evaluando actualmente el impacto de estas nuevas normas contables y modificaciones. La Compañía no espera que otras normas emitidas por el IASB, pero que aún no han entrado en vigor, tengan un impacto significativo en la Compañía.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Instrumentos financieros.

La Compañía aplica la NIIF 9 - Instrumentos Financieros para el reconocimiento, clasificación, medición posterior y deterioro de sus activos y pasivos financieros. La clasificación se determina en el reconocimiento inicial con base en la naturaleza contractual de los flujos de efectivo y en la existencia de obligaciones contractuales de pago. Posteriormente, los instrumentos se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen como activos financieros medidos al costo amortizado. Debido a su alta liquidez y bajo riesgo crediticio.

Las cuentas por cobrar comerciales se clasifican al costo amortizado y se les aplica el enfoque simplificado de pérdidas crediticias esperadas, reconociendo provisión por pérdidas durante la vida del instrumento desde su reconocimiento inicial.

Los préstamos otorgados a partes relacionadas se clasifican como activos financieros medidos al costo amortizado cuando, atendiendo a su naturaleza económica, representan financiamientos cuyo objetivo es la recuperación del capital y una compensación financiera consistente con un instrumento de deuda. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo cuando corresponda. El deterioro se determina conforme al modelo general de pérdidas crediticias esperadas, evaluando en cada fecha de reporte la evolución del riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial.

Las cuentas por pagar y demás obligaciones financieras se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado, reconociendo el gasto financiero conforme al método del interés efectivo.

El papel bursátil emitido por la Compañía constituye un pasivo financiero al existir una obligación contractual de pago de intereses y reembolso de principal. Se reconoce inicialmente por el costo de los fondos recibidos, neto de costos de transacción, y posteriormente se mide al costo amortizado aplicando la tasa de interés efectiva.

El token de ingresos representa un instrumento que genera una obligación contractual de entregar efectivo conforme a los términos de emisión. Al no conferir participación residual en el patrimonio, se clasifica como pasivo financiero y se mide al costo amortizado, reconociendo en resultados el efecto financiero conforme a la sustancia económica del instrumento.

La Administración aplica juicio significativo en la evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros y en la estimación de pérdidas crediticias esperadas, asegurando que el tratamiento contable refleje la sustancia económica conforme a la NIIF 9.

2.9 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 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.

2.10 Proyectos en desarrollo.

Los proyectos en desarrollo comprenden en las inversiones realizadas por la entidad en proyectos inmobiliarios y remodelaciones que se encuentran en procesos de ejecución a la fecha de cierre de los estados financieros.

Los proyectos en desarrollo se reconocen al costo acumulado que incluye: Honorarios profesionales, estudios técnicos, permisos, materiales y mano de obra.

Los proyectos por remodelaciones son aquella que incrementa la vida útil del activo, los trabajos de mantenimiento ordinario y reparaciones menores se reconocen directamente al resultado.

2.11 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.

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.

2.12 Reconocimiento de ingresos

1. Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles

Los ingresos derivados de contratos en los cuales la Compañía actúa como arrendador y mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del inmueble se clasifican como arrendamientos operativos, de conformidad con la NIIF 16 - Arrendamientos.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen sobre base lineal durante el plazo del contrato, bajo el principio de devengo, independientemente del momento de facturación o cobro. Cualquier incentivo otorgado al arrendatario se reconoce como una reducción del ingreso por arrendamiento durante el plazo contractual.

2. Ingresos por Servicios de Administración y Administración de Inmuebles

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen conforme a la NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, aplicando el modelo de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos.

Dado que los clientes reciben y consumen simultáneamente los beneficios del servicio, la Compañía reconoce los ingresos a lo largo del tiempo, en función del grado de avance de la prestación del servicio, considerando el período contractual establecido y los honorarios pactados.

3. Dividendos Ganados

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho de la Compañía a recibir el pago, generalmente cuando son aprobados por el órgano competente de la entidad emisora.

Cuando los dividendos están sujetos a retenciones de carácter definitivo, dichas retenciones se reconocen como gasto por impuesto a las ganancias en el período correspondiente, de conformidad con la NIC 12 - Impuesto a las Ganancias.

4. Presentación y Revelación

La Compañía presenta sus ingresos desagregados por naturaleza, distinguiendo entre ingresos por arrendamiento, ingresos por servicios, otros ingresos e ingresos financieros, considerando que dicha desagregación refleja adecuadamente la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

2.13 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.

2.14 Impuesto sobre la renta

El gasto del impuesto sobre la renta del año incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto es reconocido dentro del resultado integral, excepto aquellos casos relacionados con partidas reconocidas como otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. En estos casos, el impuesto es reconocido como otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente es calculado con base en los lineamientos de las leyes vigentes a la fecha del balance. La administración evalúa periódicamente las posiciones reflejadas en las declaraciones de impuestos con respecto a aspectos en los que las regulaciones fiscales aplicables sean sujetas a interpretación. Las provisiones establecidas reflejan los montos de impuestos que se espera pagar a las autoridades fiscales.

La Compañía contabiliza el impuesto diferido bajo el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de activos y pasivos y sus correspondientes valores para propósitos financieros. El impuesto diferido se calcula utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo en la extensión que sea probable que existan utilidades gravables suficientes que permitan la utilización de las diferencias temporales.

2.15 Capital social

Las acciones ordinarias se incluyen en el patrimonio. Los dividendos sobre las acciones ordinarias se reconocen en el patrimonio en el período en que los mismos son decretados.

Distribución de dividendos

Los dividendos decretados son reconocidos en los estados financieros como una obligación con los accionistas, en el período en los que los mismos fueron aprobados por la Junta General de Accionistas.

2.16 Clasificación corriente y no corriente

La Compañía presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corriente y no corriente

Clasificación corriente y no corriente

La Compañía presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corriente y no corriente.

Un activo es clasificado como corriente cuando la Compañía espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalentes de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus activos como activo no corriente. Un pasivo es clasificado como corriente cuando la Compañía espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como pasivo no corriente. Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido son clasificados por la Compañía como activo y pasivo no corrientes, en todos los casos.

Redondeo

Todos los montos divulgados en los estados financieros y notas han sido redondeados al menos que se indique lo contrario.

(3) Unidad Monetaria

La Compañía registra sus operaciones y muestra las cifras en los estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal, según lo establece la Ley de Integración Monetaria, aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2001. Los libros de la Compañía se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo “\$” en los estados financieros adjuntos.

(4) Administración del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de tipo de interés
- Riesgo cambiario
- Riesgo de liquidez

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.

i. Depósitos en instituciones financieras

El riesgo de crédito de los saldos en bancos e instituciones financieras se gestiona a través del departamento de tesorería de la Compañía de acuerdo con la política corporativa. Las inversiones de los excedentes de fondos se realizan solamente con las contrapartes aprobadas y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte.

ii. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se derivan de arrendamiento de inmuebles; por lo tanto, la concentración de riesgo es baja. La Compañía ha establecido políticas para asegurarse que las ventas y servicios al crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada calificación de créditos.

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo son instituciones reconocidas y con calificaciones crediticias apropiadas. La gerencia no considera que existan exposiciones al riesgo por parte de estas instituciones financieras.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

La información acerca de la calidad crediticia de las entidades depositarias del efectivo se presenta a continuación:

	2025	2024
Banco AA-	\$ 2,606	13,795
Banco AAA	944,517	249,965

Conforme a las calificadoras de riesgo, se considera la calidad crediticia AAA como la más alta calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno. La clasificación AA es considerada de muy alta calidad crediticia. Implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones domésticas mejor calificadas. La clasificación AA- es considerada de muy alta calidad crediticia. Implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones domésticas mejor calificadas.

A continuación, se presenta la exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Exposición máxima al riesgo de crédito

Activo	Notas	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	nota 8	\$ 957,036	343,753
Cuentas por cobrar comerciales	nota 9	190,683	300,285
		\$ 1,147,719	644,038

Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar la Compañía monitorea permanentemente la evolución de las cuentas por cobrar. La Compañía establece contratos de arrendamientos con clientes que cuentan con un historial crediticio adecuado. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado por la administración. La exposición máxima está determinada más bien por los límites de crédito establecidos para los clientes.

Un análisis de la calidad crediticia de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2025	2024
Cuentas por cobrar vigentes	\$ 6,769,675	3,694,737

Las cuentas por cobrar vigentes son las que no muestran atrasos en sus pagos, según las fechas convenidas con el deudor. La Compañía considera como cuentas por cobrar vencidas no deterioradas aquellos deudores que muestran retrasos en sus pagos, pero no tienen un historial de créditos incobrables.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

iii. *Antigüedad de cartera vencida*

Las cuentas por cobrar comerciales con una antigüedad menor a 60 días no se consideran deterioradas:

		Al corrien te	De 1 a 90 días	Antigüedad de las cuentas por cobrar (Nota 10)			Total
				De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De más 360	
Saldo al 31 de diciembre 2025	\$	149,081	11,122	1,792	4,335	24,354	190,684
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar		-	-	-	-	-	-
Saldo neto al 31 de diciembre 2025		149,081	11,122	1,792	4,335	24,354	190,684
Saldo al 31 de diciembre 2024		173,441	49,426	51,933	559	24,926	300,285
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar		-	-	-	-	-	-
Saldo neto al 31 de diciembre 2024	\$	<u>173,441</u>	<u>49,426</u>	<u>51,933</u>	<u>559</u>	<u>24,926</u>	<u>300,285</u>

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.

Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés porque la Compañía no tiene activos importantes que generen intereses, excepto por los excedentes de efectivo.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por préstamos, inversiones en empleados en acciones y inversiones financieras.

Si las tasas de interés de estos préstamos se hubieran incrementado/disminuido en un 1% y las demás variables hubieran permanecido constantes.

		2025	2024
Gasto Financiero	\$	<u>1,116,769</u>	<u>969,110</u>
Si hubiese disminuido el 1%	\$	<u>1,127,936</u>	<u>978,801</u>
Si hubiese aumentado el 1%	\$	<u>1,105,601</u>	<u>959,419</u>

La Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados.

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se origina por realizar transacciones y mantener activos monetarios y pasivos en moneda distintas de la moneda funcional de la Compañía. El riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera. La mayoría de las operaciones de la Compañía están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, la exposición al riesgo cambiario es baja.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con las obligaciones asumidas en un instrumento financiero o contrato comercial, por no contar con el flujo de fondos necesarios. La Compañía financia sus operaciones principalmente a través del flujo de caja operativo generado del negocio y préstamos de partes relacionadas.

La siguiente tabla presenta los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Este análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos sin descontar al valor presente a la fecha del estado de situación financiera:

Al 31 de diciembre de 2025	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total	Saldo contable
Cuentas por pagar a relacionadas	\$ 18,553	-	51,167	15,483	85,203	85,203
Inversión de empleados en acciones	-	2,498,651	-	-	2,498,651	2,498,651
Cuentas por pagar y gastos acumulados	561,319	-	-	-	561,319	561,319
Inversiones financieras a largo plazo	-	3,365,000	244,517	2,524,518	6,134,035	5,480,000
Préstamos	-	3,741,711	5,983,422	8,983,422	18,708,554	14,919,042
Total pasivos financieros	579,872	9,605,362	6,279,106	11,523,422	27,987,762	23,544,215
Al 31 de diciembre de 2024	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Total	Saldo contable
Cuentas por pagar a relacionadas	11,008	-	40,159	15,483	66,650	66,650
Inversión de empleados en acciones	-	-	696,638	-	696,638	696,638
Cuentas por pagar y gastos acumulados	534,268	-	-	-	534,268	534,268
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	-
Préstamos	-	3,080,494	5,160,989	7,160,989	15,402,472	12,391,583
Total pasivos financieros	\$ 545,276	3,080,494	5,897,786	7,176,472	16,700,028	13,689,139

(5) Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros clasificados en sus categorías se muestran a continuación:

Activos financieros clasificados y medidos al costo amortizado	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 8)	\$ 957,036	343,753
Cuentas por cobrar comerciales (Nota9)	190,684	300,285
Otras inversiones	2,700,000	-
Activos financieros clasificados y medidos al costo		
Inversiones en acciones	\$ 16,642,369	10,918,789
Pasivos financieros clasificados y medidos al costo amortizado		
Préstamos por pagar a compañías relacionadas (Nota 10)	\$ 85,203	66,650
Cuentas por pagar comerciales (Nota15)	561,319	534,268
Certificados de emisión de deuda (Nota19)	5,480,000	-
Inversiones de empleados (Nota 16)	2,498,651	696,638
Préstamos bancarios	14,919,042	12,391,583

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.

Para las mediciones del valor razonable recurrentes y no recurrentes, el nivel de la jerarquía del valor razonable, conforme a los datos de entrada utilizados, dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable, son los siguientes:

Nivel 1: Mediciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo.

Nivel 2: Mediciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo.

Nivel 3: Mediciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Para propósitos de divulgación el valor en libros de los activos y pasivos financieros a corto plazo se asume que se aproximan a sus respectivos valores razonables, debido a que sus vencimientos son a menos de un año.

El valor razonable para propósitos de divulgación, de préstamos bancarios, se revela en la Notas 18, respectivamente, y es estimado por el método de valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a las tasas de interés de mercado para instrumentos financieros similares.

(6) Objetivos y políticas de gestión de capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos y pasivo por arrendamiento que se muestran en el estado de situación financiera, menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

Concepto		2025	2024
Préstamo corto plazo (Nota 17)	\$	899	1,000,000
Préstamos bancarios - porción corriente (Nota 18)		1,614,014	1,115,111
Préstamos bancarios - largo plazo (Nota 18)		13,304,129	10,276,472
Préstamos de accionistas		1,862	1,862
Inversión empleados en acciones (Nota 16)		2,498,651	696,638
Certificado de emisión de deuda (Nota 19)		5,417,552	-
Deuda financiera bruta		22,837,107	13,090,083
Menos: Efectivo y equivalentes (Nota 8)		(957,036)	(343,753)
Deuda neta		21,880,071	12,746,330
Patrimonio (Nota 20)		19,223,302	17,872,371
Capital total	\$	41,103,373	30,618,701
Razón de apalancamiento		53.23%	41.63%

(7) Estimaciones contables y juicios contables críticos

Información sobre fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos contables claves con respecto al futuro. Las estimaciones se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición difícilmente serán iguales a los resultados reales. En opinión de la gerencia de la Compañía, no se han identificado estimaciones y supuestos que tengan un riesgo importante de causar ajustes significativos a los montos de activo y pasivo en el siguiente año.

Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la gerencia de la Compañía, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros, excepto por lo indicado a continuación:

Impuesto sobre la renta

La Compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta. La aplicación del juicio es necesaria para determinar el monto de la provisión de este impuesto, lo cual implica la existencia de transacciones y cálculos cuya determinación fiscal definitiva es incierta. La Compañía prepara sus declaraciones de impuestos con base en la legislación vigente, sin embargo, en caso de revisiones de las autoridades fiscales, podrían existir interpretaciones a la legislación o jurisprudencia que puede diferir del criterio utilizado por la Administración de la Compañía al preparar y presentar sus declaraciones de impuestos. Cuando el resultado final de estos aspectos es diferente al monto que ha sido reconocido inicialmente, dichas diferencias impactarán el resultado integral del año en el que dicha determinación se efectúe. La Compañía reconoce pasivos e impuestos según la política indicada en la Nota 2.

(8) Efectivo

El efectivo al diciembre, se muestra a continuación:

	2025	2024
Efectivo en caja	\$ 7,937	7,937
Depósitos a la vista en cuentas corrientes	949,099	335,816
	<u>\$ 957,036</u>	<u>343,753</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos a la vista en bancos no devengaron una tasa de intereses.

El efectivo no presenta restricciones en su uso.

(9) Cuentas por cobrar

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

	2025	2024
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
A clientes terceros	\$ 190,684	300,285
A compañías relacionadas (Nota 10)	1,160,383	364,061
	<u>1,351,067</u>	<u>664,346</u>
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	-	-
	<u>1,351,067</u>	<u>664,346</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Pagos anticipados	100,232	73,334
Fondo rotativo de proyectos	25,000	25,000
Accionistas	22,770	22,770
Dividendos por cobrar	12,304	12,511
Funcionarios y empleados	3,516	2,194
Otras cuentas por cobrar	167,148	117,020
	<u>330,970</u>	<u>252,829</u>
	<u>\$ 1,682,037</u>	<u>\$917,175</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 2025, 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.

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.

La cuenta por cobrar a Ricorp está compuesta por préstamos que no generan intereses y no hay plazo definido.

Para el año 2025 y 2024, la Administración consideró no aplicable la estimación para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(10) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y las transacciones durante los periodos que terminaron en esas fechas se detallan a continuación:

	2025	2024
Cuentas por cobrar a subsidiarias:		
Craft San Benito, S.A. de C.V.	\$ 1,034,018	24,872
Inmobiliaria El Sitio, S.A. de C.V.	666,443	-
Inversiones La Guna, S.A. de C.V.	691,923	442,040
Pitagoras, S.A. de C.V.	617,154	555,551
Inversiones Monte Cuarzo, S.A.	487,037	762,037
Inmobiliaria Montecarmelo, Ltda de C.V.	484,032	-
Desarrollos Santa Elena, S.A. de C.V.	356,515	-
Inversiones Bolívar Costa Rica, S.A.	355,912	362,692
Inversiones del Bosque, S.A. de C.V.	274,499	274,499
Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.	26,834	24,474
H. de Sola, S.A. de C.V.	25,047	47
Centro comercial Plaza Merliot	17,824	23,457
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.	12,361	-
Inmobiliaria Torre Campestre, S.A. de C.V.	4,843	191
Catamarán Finance Ltd.	4,694	4,694
Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.	2,601	296,759
Vortex Asset Management, S.A. de C.V.	2,562	1,362
Desarrollos Tre, S.A. de C.V.	2,037	2,010
Inversiones El Condado, S.A. de C.V.	1,295	1,296
Waterfalls project Inc.	999	999
Mi salud, S.A. de C.V.	250	250
	<u>\$ 5,068,880</u>	<u>2,777,230</u>
	2025	2024
Cuentas por cobrar a controladora:		
Homarca, S.A. de C.V.	\$ 18,758	332
	<u>18,758</u>	<u>332</u>
	2025	2024
Cuentas por pagar a subsidiarias:		
Inversiones del Bosque, S.A. de C.V.	\$ 39,999	39,999
Centro Comercial Plaza Merliot	28,431	-
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.	-	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
Administradora de Inmuebles, S.A. de C.V.	1,612	-
Inversiones Sostenibles, S.A. de C.V.	1,288	1,288
	<u>\$ 84,503</u>	<u>65,950</u>

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por pagar a controladora:		
Homarca, S.A. de C.V.	\$ <u>700</u>	<u>700</u>

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

Las transacciones con compañías relacionadas durante 2025 y 2024, son:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicios administrativos ganados	\$ <u>1,375,178</u>	<u>1,256,725</u>
Arrendamientos ganados	\$ <u>337,382</u>	<u>354,753</u>
Préstamos otorgados partes relacionadas	\$ <u>594,898</u>	<u>552,054</u>

Compensación al personal gerencial clave

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gasto por remuneraciones del personal clave de la entidad	\$ <u>665,520</u>	<u>707,904</u>

Personal clave son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de la Administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(11) Inversión en acciones y participaciones

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

	Participación		2025	2024
Inmobiliaria El Sitio, S.A. de CV.	99%	\$	4,126,990	1,980
Inversión en fondos inmobiliarios Hencorp	40%		3,610,000	3,610,000
Inversiones La Guna, S.A. de C.V.	99%		2,499,980	2,499,980
Inmobiliaria Montealegre, S.A. de C.V.	99%		2,359,500	59,500
Desarrollos Santa Elena, S.A. de C.V.	50%		1,928,270	-
Inmobiliaria Montecarmelo, Ltda, C.V.	50%		771,220	-
Fondo Inmobiliario Ricorp	40%		677,059	301,059
Waterfalls Projects Inc.	50%		250,000	-
Inversiones Sostenibles, S.A. de C.V.	99%		169,980	169,980
Mi Salud, S.A. de C.V.	99%		100,000	100,000
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 El Condado, S.A. de C.V.	20%		20,000	20,000
Inversiones del Bosque, S.A. de C.V.	20%		20,000	20,000
Desarrollos Avitat, S.A. de C.V.	99%		1,990	2,499,900
Craft San Benito, S.A. de C.V.	99%		1,990	1,033,980
Desarrollos Tre, S.A. de C.V.	99%		1,990	1,000
Inmobiliaria Torre Campestre	98%		1,960	1,960
Vortex Asset Management, S.A. de C.V.	99%		1,990	-
		\$	<u>16,642,369</u>	<u>10,418,789</u>

Movimiento de inversiones en acciones en las compañías afiliadas

	Saldo Final 2024	Aumento en inversiones	Disminución en inversiones	Saldo Final 2025
Inversiones Sostenibles, S. A. de C. V.	169,980	-	-	169,980
Inversiones La Guna, S. A. de C. V.	2,499,980	-	-	2,499,980
Inversión en fondo inmobiliario Hencorp	3,610,000	-	-	3,610,000
Fondo inmobiliario Ricorp	301,059	376,000	-	677,059
Inmobiliaria El Sitio, S. A. de C. V.	1,980	4,125,010	-	4,126,990
Administradora de Inmuebles, S. A. de C. V.	49,500	-	-	49,500
Inmobiliaria Montealegre, S. A. de C. V.	59,500	2,300,000	-	2,359,500
Inmobiliaria Torre Campestre, S. A. de C. V.	1,960	-	-	1,960
Desarrollos Avitat, S. A. de C. V.	2,499,900	10	2,497,920	1,990
Craft San Benito, S. A. de C. V.	1,033,980	-	1,031,990	1,990
Inversiones Bolívar Costa Rica, S. A.	49,950	-	-	49,950
Inversiones del Bosque, S. A. de C. V.	20,000	-	-	20,000
Inversiones El Condado, S. A. de C. V.	20,000	-	-	20,000
Desarrollos Tre, S. A. de C. V.	1,000	990	-	1,990
MI SALUD HOLDINGS, S.A.	100,000	-	-	100,000
Desarrollo Santa Elena, S.A. DE C.V.	-	1,928,270	-	1,928,270
Vortex	-	1,990	-	1,990
Inmobiliaria Montecarmelo, S.A. de C.V.	-	771,220	-	771,220
Waterfalls Projects Inc.	-	250,000	-	250,000
	<u>10,418,789</u>	<u>9,753,490</u>	<u>3,529,910</u>	<u>16,642,369</u>

Un resumen de los estados financieros de todas las subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta a continuación:

Las inversiones en acciones corresponden principalmente a participaciones mayoritarias en sociedades constituidas para el desarrollo, administración y explotación de proyectos inmobiliarios, así como a participaciones en fondos y otras entidades vinculadas al giro ordinario del Grupo. La mayoría de las subsidiarias son vehículos operativos y de inversión creados para la estructuración y ejecución de proyectos específicos.

En los estados financieros separados, dichas inversiones se registran al costo, el cual representa los aportes de capital efectuados para su constitución y fortalecimiento patrimonial. Al 31 de diciembre de 2025, el valor en libros asciende a US\$16,642,369 (2024: US\$10,418,789). El incremento del período responde principalmente a nuevos aportes y capitalizaciones realizadas en subsidiarias existentes y en entidades constituidas durante el ejercicio.

La Administración evalúa periódicamente la situación financiera y el desempeño de las entidades participadas a fin de identificar indicios de deterioro, no habiéndose determinado ajustes al valor en libros al cierre del período. Las subsidiarias mantienen operaciones activas y forman parte integral de la estructura estratégica y operativa del Grupo, y su información financiera es considerada en los procesos internos de gestión y supervisión conforme a los requerimientos normativos aplicables.

(12) Inversión en Token

Las inversiones en Token al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversión en token AVITAT	\$ <u>2,700,000</u>	<u>-</u>

Con fecha 14 de agosto de 2025, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa al crédito con DESARROLLOS AVITAT, S.A. DE C.V., para la adquisición de dos mil setecientos (2,700) tokens digitales denominados AVTUD, vinculados a los ingresos netos derivados de la comercialización del proyecto inmobiliario AVITAT UNIQUE & DUO.

El valor nominal total de la operación asciende a \$2,700,000, equivalente a \$1,000 por token. La operación fue pactada bajo modalidad de crédito a un plazo de dos (2) años, sin generación de intereses contractuales

(13) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre, son:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
Costo al 31 de diciembre 2023	\$ 4,701,174	19,720,234	24,421,408
Remodelaciones del ejercicio 2024	-	531,652	531,652
Depreciación acumulada al 2023	-	(8,919,274)	(8,919,274)
Depreciación del ejercicio 2024	-	(665,622)	(665,622)
Valor en libros al 31 de diciembre 2024	<u>4,701,174</u>	<u>10,666,990</u>	<u>15,368,164</u>
Costo al 31 de diciembre 2024	4,701,174	20,251,886	24,953,059
Remodelaciones del ejercicio 2025	-	103,686	103,686
Depreciación acumulada al 2024	-	(9,584,896)	(9,584,896)
Depreciación del ejercicio 2025	-	(689,602)	(689,602)
Valor en libros al 31 de diciembre 2025	<u>\$ 4,701,174</u>	<u>10,081,074</u>	<u>14,782,248</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el último valúo de las propiedades de inversión reflejan un valor razonable de \$13,269,108 y \$7,216,344 ambos de fecha 20 de mayo de 2022, correspondiente al 100% del edificio Telus y un valúo 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.

(i) Depreciación como costos y gastos de operación

Los gastos por depreciación de \$689,602 (\$665,621 en el año 2024) han sido registrados en los costos y gastos generales de operación.

(ii) Activos dados en garantía

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los terrenos y edificaciones se encuentran garantizando préstamos bancarios (Nota 16).

Los montos reconocidos en el estado de resultados integrales por las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por alquiler de locales	\$ <u>4,814,361</u>	<u>4,733,086</u>

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(14) Instalaciones, mobiliario y equipo

El detalle de las instalaciones, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	Instalaciones	Mobiliario y equipo	Vehículos	Maquinaria y equipo	Total
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
Costo al 31 de diciembre 2024	817,272	537,926	96,744	220,473	1,672,415
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2023	(259,067)	(84,124)	(74,462)	(23,072)	(440,725)
Depreciación	(233,183)	(15,503)	(1,857)	-	(250,543)
Depreciación al 31 de diciembre 2024	(492,251)	(99,626)	(76,319)	(23,072)	(691,268)
Valor en libros al 31 de diciembre 2024	\$ <u>325,021</u>	<u>438,300</u>	<u>20,425</u>	<u>197,401</u>	<u>981,147</u>
Costo al 31 de diciembre 2024	\$ 817,272	537,926	96,744	220,473	1,672,415
Adiciones	5,096	72,280	-	25,794	103,170
Costo al 31 de diciembre 2025	822,367	610,206	96,744	246,267	1,775,585
Depreciación al acumulada 31 de diciembre 2024	(492,251)	(99,626)	(76,319)	(23,072)	(691,268)
Depreciación	(237,735)	(30,354)	(5,571)	(2,579)	(276,238)
Depreciación al 31 de diciembre 2025	(729,986)	(129,980)	(81,890)	(25,651)	(967,507)
Valor en libros al 31 de diciembre 2025	\$ <u>92,382</u>	<u>480,226</u>	<u>14,854</u>	<u>220,616</u>	<u>808,078</u>

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(15) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Las cuentas por pagar y gastos acumulados al 31 de diciembre de 2025, se detallan a continuación:

	2025	2024
Ingresos diferidos	\$ 213,265	189,669
Provisiones	144,834	176,921
Retenciones por pagar	83,688	76,082
Intereses por pagar	49,702	37,184
Proveedores nacionales	45,518	30,979
Beneficios por pagar	21,613	21,440
Proveedores del exterior	2,698	1,993
	<u>\$ 561,319</u>	<u>534,268</u>

(16) Inversión de empleados en acciones

Al 31 de diciembre la compañía mantenía estas obligaciones a sus empleados.

	2025	2024
Inversiones en Token AVITAT	\$ 2,000,000	-
Inversiones en AVITAT Unique y DUO	462,500	339,368
Inversiones en AVITAT Lift	-	267,286
Inversiones de empleados en acciones	36,151	89,984
	<u>\$ 2,498,651</u>	<u>696,638</u>

La inversión en Token de AVITAT es una inversión con una tasa del 10% anual, pagadera trimestralmente mediante transacción electrónica durante un año.

La Inversión en AVITAT Unique y Duo, es una inversión en deuda sin tasa de intereses pagadera sino basada en el rendimiento de los proyectos desarrollados por la Compañía Avitat. Estas inversiones se esperan liquidar dentro del primer semestre del ejercicio 2026.

El valor razonable al 31 de diciembre de 2025 fue determinado con base en el valor presente de los flujos de efectivo contractuales descontados aplicando una tasa estimada de 10% anual, consistente con instrumentos financieros similares disponibles en el mercado y considerando el plazo remanente de las obligaciones. Dado que los vencimientos son de corto plazo y la tasa contractual del principal instrumento coincide con tasas de mercado, el valor en libros se aproxima a su valor razonable.

Según el método de medición utilizado y la naturaleza de los supuestos aplicados, la estimación corresponde a una medición clasificada dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(17) Préstamos bancarios a corto plazo

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

	<u>2025</u>	<u>2024</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.	-	<u>1,000,000</u>

(18) Préstamos bancarios a largo plazo

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Agrícola, S.A., 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 \$122,756 de capital e intereses con vencimiento en enero 2031	\$ 8,747,936	7,378,301
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 intereses con vencimiento en enero 2038	3,820,207	4,013,342
Banco Promerica, S.A. al 6.75% 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, capital e intereses con vencimiento en agosto 2026	2,000,000	-
Banco Agrícola, S.A., línea de crédito rotativo, al 7.25% de interés anual, para proyectos Desarrollo Horizontal Opico y Desarrollo Vertical Segmento Casa.	350,000	-
	<u>14,918,143</u>	<u>11,391,643</u>
	<u>(1,614,014)</u>	<u>(1,115,171)</u>
	<u>\$ 13,304,129</u>	<u>10,276,472</u>

El valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025	2024	2025	2024
Préstamos por pagar	<u>\$ 12,568,143</u>	<u>\$11,391,643</u>	<u>\$10,167,300</u>	<u>\$ 11,353,000</u>

Durante el año 2025, los préstamos por pagar son entidades financieras

El valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue determinado con base a flujos de efectivo descontados aplicando una tasa del 8% (8% 2024), para instrumentos similares disponibles en el mercado. Según este método de medición utilizado, en la clasificación de los niveles de jerarquía de valor razonable, corresponde a Nivel 3.

Los vencimientos futuros de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

		2025	2024
Dentro de un año	\$	1,614,014	1,115,111
Entre uno y dos años		2,350,000	-
Mas de 5 años		<u>10,954,129</u>	<u>10,276,572</u>
	\$	<u>14,918,143</u>	<u>11,391,683</u>

Covenants sobre la deuda bancaria.

La Compañía mantiene contratos de financiamiento con entidades bancarias y obligaciones emitidas en el mercado de valores que incluyen el cumplimiento de determinados indicadores financieros. Estas cláusulas establecen razones mínimas y máximas relacionadas con niveles de apalancamiento, liquidez, cobertura de resultados y rentabilidad, las cuales son evaluadas con periodicidad semestral o trimestral conforme a los términos contractuales.

El cumplimiento de dichos indicadores es monitoreado de forma continua por la Administración como parte de la gestión del riesgo financiero y del control de la estructura de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, los resultados obtenidos respecto de las principales cláusulas financieras vigentes son los siguientes:

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Institución Financiera	Indicador	Límite	Resultado 2025	Cumplimiento
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	Deuda / Patrimonio	$\leq 4.0x$	1.24x	Cumple
	Liquidez corriente	$\geq 0.5x$	1.49x	Cumple
	Cobertura EBITDA	$\geq 1.0x$	1.08x	Cumple
	Rentabilidad neta	$\geq 2.5\%$	25.59%	Cumple
Banco Agrícola, S.A. (Decreciente)	Deuda / Patrimonio Tangible	$\leq 2.0x$	1.24x	Cumple
	Cobertura EBITDA	$\geq 1.10x$	1.08x	No cumple
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	Deuda / Patrimonio	$\leq 3.0x$	1.24x	Cumple
	DSCR	$\geq 1.0x$	1.08x	Cumple
Banco Agrícola, S.A. (LCR)	Deuda / Patrimonio Tangible	$\leq 2.0x$	1.24x	Cumple
	Cobertura EBITDA	$\geq 1.10x$	1.08x	No cumple

En relación con los contratos suscritos con Banco Agrícola, S.A. (modalidades decreciente y LCR), al cierre del ejercicio la razón de cobertura de EBITDA presentó un resultado inferior al límite mínimo requerido contractualmente. No obstante, con fecha 23 de febrero de 2026, la Compañía obtuvo una dispensa formal (waiver) por parte de la entidad financiera, mediante la cual se confirmó que el financiamiento vigente no ha sido considerado exigible dentro de los próximos doce meses.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(19) Certificado de emisión de deuda.

Para el año 2025 la compañía mantiene obligaciones financieras derivadas de la Emisión de papel bursátil, colocados en el mercado de valores de El Salvador.

<u>Denominación</u>	<u>Tasa anual</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto de colocación (USD\$)</u>
PBBOLIVAR1				
Tramo 1	7.50%	29/8/2025	29/8/2026	1,000,000
Tramo 2	8.00%	29/8/2025	29/8/2028	1,000,000
Tramo 3	8.00%	29/08/2025	29/08/2028	150,000
Tramo 4	8.00%	05/09/2025	05/09/2028	500,000
Tramo 5	7.50%	04/09/2025	04/09/2026	500,000
Tramo 6	7.50%	04/09/2025	04/09/2026	100,000
Tramo 7	7.50%	10/09/2025	10/09/2026	100,000
Tramo 8	8.00%	10/09/2025	10/09/2028	130,000
Tramo 9	7.50%	16/09/2025	16/09/2026	1,500,000
Tramo 10	8.00%	18/09/2025	18/09/2028	500,000
Total				5,480,000
(+) Saldo provisión de intereses pagaderos mensualmente				6,010
(-) Provisión de comisión por colocación del papel bursátil				68,458
(=) Saldo al 31 de diciembre 2025				\$ 5,417,552

La emisión de papel bursátil, representado por anotaciones electrónicas de valores de cuenta tendrá un plazo de hasta once años, el monto de emisión es hasta catorce millones de dólares de los Estados Unidos de America, sin embargo, la compañía solo ha realizado la apertura de diez tramos sumando un monto de cinco millones cuatrocientos ochenta mil dólares de los Estados Unidos de America. La clasificación de riesgo otorgado por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. de N2 para el corto plazo y de A- para el largo plazo sin garantía.

El valor razonable de la emisión de deuda se presenta a continuación:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Emisión de deuda	\$ 5,417,552	\$ -	\$ 5,362,772	\$ -

El valor razonable al 31 de diciembre de 2025 fue determinado mediante el descuento de los flujos de efectivo contractuales de cada tramo, considerando sus respectivas tasas y plazos remanentes de vencimiento, aplicando una tasa estimada de mercado de 8.50% anual para instrumentos con características y perfil de riesgo similares.

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Dado que la colocación fue realizada durante el ejercicio 2025 y las tasas contractuales se mantienen cercanas a las condiciones de mercado al cierre del período, la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable no es material.

La estimación del valor razonable se clasifica dentro del Nivel 3 de la jerarquía establecida por la NIIF 13, debido a que incorpora supuestos internos relacionados con la tasa de descuento aplicable y no se dispone de precios cotizados en un mercado activo para estos instrumentos.

(20) Patrimonio**Capital social**

El capital social pagado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$9,762,020 representado por 976,202 comunes y de valor nominal de \$10 cada acción, para ambos años.

El capital social mínimo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es de \$1,146,000.

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 2025 y 2024 asciende a \$1,952,404, respectivamente, el cual equivale al 20%, del capital social.

Resultados acumulados

Para el año 2025 y 2024, los resultados acumulados ascienden a \$ 7,508,879 (\$6,157,948), para el año 2025 la compañía decreto dividendos a sus accionistas por un monto de \$ 588,693 (\$ 1,147,952).

(21) Ingresos por arrendamiento**Arrendamientos operativos - La Compañía como arrendador**

Los ingresos por arrendamientos en el año terminado el 31 de diciembre de 2025 ascendieron a \$4,814,361 (\$4,733,086 en el año 2024) y corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativo sobre locales a terceros y a partes relacionadas. Un detalle de los ingresos clasificados por tipo de clientes se detalla a continuación:

	2025	2024
Clientes terceros	\$ 4,814,361	4,733,086

Los contratos de arrendamiento se suscriben para un plazo de 1 año, y son renovables automáticamente al vencimiento por períodos de 1 año. Todos los contratos requieren un depósito en garantía; asimismo se contempla el pago de cuotas mensuales con una porción fija y otra variable en funciones de las ventas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cobros futuros mínimos por contratos suscritos de arrendamientos operativos no cancelables en los cuales la Compañía es el arrendador son los siguientes:

	2025	2024
Hasta un año	\$ <u>4,814,361</u>	<u>4,733,086</u>

(22) Ingresos operativos

Los ingresos operativos se muestran a continuación:

	2025	2024
Ingresos por servicios administrativos	\$ 1,700,905	1,506,631
Administración de locales y edificios	74,014	87,714
Ingresos por dividendos	2,939,157	1,244,817
Otros ingresos	256,859	162,890
Total ingresos	\$ <u>4,970,935</u>	<u>3,002,052</u>

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

(23) Gastos de operación

Los gastos incurridos durante el periodo se detallan a continuación:

Gastos de operación

	2025	2024
Gastos de personal	\$ 2,110,735	1,959,710
Gastos por participación en asociadas	302,892	133,635
Pautas y publicaciones	185,258	146,729
Honorarios profesionales	147,429	194,972
Agencia de publicidad	81,515	32,046
Licencias de programas	71,569	141,608
Impuestos municipales	49,103	247
Servicio telefónico	36,314	33,933
Depreciación propiedades inversión, mobiliario y equipo	28,342	19,259
Seguro sobre bienes	16,077	15,662
Gastos de administración a terceros	14,229	80,243
Alquileres	13,316	28,608
Mantenimiento de instalaciones	12,215	12,681
Mantenimiento de equipo y mobiliario	7,972	17,832
Subcontrato por personal eventual	7,256	6,128
Comisiones bancarias	6,884	15,271
Papelería	6,061	5,658
Electricidad	5,687	6,806
Mantenimiento de equipo de transporte	2,464	3,163
Agua	1,551	16,660
Donaciones	1,500	2,667
Seguridad	69	556
Mantenimiento de aire acondicionado	-	4,077
Amortización de programas e intangibles	-	1,298
Limpieza	-	584
Gastos de activo fijo	-	321
Otros gastos	106,589	70,997
	\$ <u>3,215,027</u>	<u>2,951,351</u>

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.
(Compañía Salvadoreña)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Gastos Administrativos

	2025	2024
Gastos de personal	\$ 962,880	442,436
Depreciación propiedades inversión, mobiliario y equipo	937,737	905,502
Gastos por servicios de administración	338,957	339,244
Electricidad	245,140	243,941
Impuestos municipales	221,558	196,598
Seguridad	143,257	140,554
Limpieza	78,344	60,249
Mantenimiento de aire acondicionado	74,267	37,600
Mantenimiento de equipo y mobiliario	49,005	9,910
Mantenimiento de instalaciones	40,754	117,587
Agua	34,918	25,566
Pautas y publicaciones	30,571	33,407
Servicio de valet parking	28,557	26,506
Servicio telefónico	27,363	29,889
Reparaciones y mantenimiento edificios	25,424	29,891
Consumo de tarjetas prepago y cintas en sistemas de parqueo	22,407	24,710
Agencia de publicidad	19,316	14,854
Comisión por comercialización de propiedades	18,521	9,578
Alquileres	15,600	15,600
Mantenimiento preventivo	10,770	13,599
Honorarios profesionales	-	39,394
Licencias de programas	4,311	2,039
Jardinería	3,515	1,018
Mantenimiento de planta telefónica y emergencia	3,755	3,924
Papelería	548	600
Donaciones	-	3,750
Otros gastos	50,792	2,937
Otros costos	51	365
	<u>\$ 3,388,318</u>	<u>2,771,248</u>

Total gastos de operación	\$ <u>6,603,343</u>	<u>5,722,599</u>
---------------------------	---------------------	------------------

	2025	2024
Los gastos del personal son los siguientes:		
Sueldos y remuneraciones	\$ 2,386,796	1,899,746
Seguridad social y costos de pensiones	231,164	186,753
Otras prestaciones	182,664	315,647
	<u>\$ 2,800,624</u>	<u>2,402,146</u>

Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.

(Compañía Salvadoreña)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 3)

Gastos financieros

		2025	2024
Intereses	\$	1,116,769	969,110
Comisiones papel bursátil		155,797	-
Intereses token		50,411	-
Comisiones bancarias		9,054	26,309
	\$	<u>1,332,031</u>	<u>995,419</u>

(24) 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:

		2025	2024
Utilidad de operación	\$	2,087,194	1,039,151
(-) Dividendos recibidos con renta definitiva		(2,939,157)	(1,244,816)
(-) Ingresos por tokenización		<u>(203,929)</u>	<u>-</u>
(=) Pérdida		<u>(1,055,892)</u>	<u>(205,665)</u>
(+) Gastos no deducibles		302,892	143,145
(=) Pérdida fiscal	\$	<u>(753,000)</u>	<u>(62,520)</u>
5% impuesto de ingresos por dividendos	\$	<u>147,570</u>	<u>100,492</u>

(25) Divulgaciones suplementarias al estado de flujos de efectivo

Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento:

	Préstamos por pagar	Inversión de empleados en acciones	Emisión de deuda	Total
SalDOS al 31 de diciembre de 2023	\$ 14,151,584	89,984	-	14,241,568
Préstamos recibidos	8,954,588	606,654	-	9,561,242
Préstamos pagados	<u>(10,714,529)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,714,529)</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2024	12,391,643	696,638	-	13,088,281
Préstamos recibidos	9,624,216	2,462,500	5,480,000	17,566,716
Préstamos pagados	<u>(7,097,716)</u>	<u>(660,487)</u>	<u>-</u>	<u>(7,758,203)</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2025	\$ 14,918,143	2,498,651	5,480,000	22,896,794

(26) Eventos subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes a partir del 31 de diciembre de 2025, para determinar la necesidad de registros o revelaciones posteriores en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 24 de febrero de 2026, fecha en la cual estos estados financieros se consideran disponibles para ser emitidos.

(27) Aprobación de los Estados financieros

Con fecha 24 de febrero de 2026, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros.