



## ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los Socios y Consejo de Gerentes  
de Hencorp Valores, Ltda.,  
Titularizadora Administradora del  
Fondo de Titularización Hencorp Valores – APERTURA DE CRÉDITO 01

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Titularización Hencorp Valores – APERTURA DE CRÉDITO 01, que comprenden el Balance General al 31 de diciembre de 2021, el Estado de Determinación de Excedentes, Estado de Composición de Excedentes y Estado de Flujos de Efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

#### Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas 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 del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Base contable

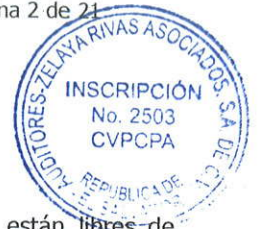
Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 25. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



### Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) 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 entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. 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 Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 26 de enero de 2022





## FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – APERTURA DE CREDITO 01

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L. – nota - 1)


### Balance General al 31 de diciembre de 2021

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>
Activo corriente	US\$ 2,271,018.33
Bancos (nota 4)	2,043,281.35
Activos en titularización (nota 5)	224,383.56
Impuestos	3,353.42
Activo no corriente	34,000,000.00
Activos en titularización a Largo Plazo (nota 5)	34,000,000.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 36,271,018.33</b>
<b>Pasivo</b>	
Pasivo corriente	295,208.39
Documentos por pagar (nota 6)	63,000.00
Comisiones por pagar (nota 7)	1,077.81
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	63,804.09
Otras cuentas por pagar (nota 9)	1,704.57
Obligaciones por titularización de activos (nota 11)	122,027.40
Impuestos y retenciones por pagar (nota 10)	43,594.52
Pasivo no corriente	35,975,809.94
Obligaciones por titularización de activos (nota 11)	34,000,000.00
Ingresos diferidos (nota 5)	1,381,409.78
Excedente del ejercicio	594,400.16
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 36,271,018.33</b>
Cuentas de Orden y Control	
Cuentas de Orden y Control Deudoras (nota 12)	US\$ 166,000,000.00
<b>Total cuentas de orden y control deudoras</b>	<b>US\$ 166,000,000.00</b>
Cuentas de Orden y Control Acreedoras (nota 12)	US\$ 166,000,000.00
<b>Total cuentas de orden y control acreedoras</b>	<b>US\$ 166,000,000.00</b>

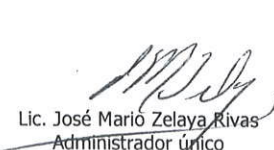
Las notas que aparecen en las páginas de la 6 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Audidores Externos (Registro No. 2503)

  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – APERTURA DE CREDITO 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

**Estado de Determinación de Excedentes del Fondo del 11 de enero al 31 de diciembre de 2021**

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos de operación y administración	US\$ 3,923,725.10
Ingresos por activos titularizados (nota 5)	3,711,287.70
Amortización de ingreso diferido (nota 5)	212,437.39
Otros ingresos	0.01
<b>Egresos</b>	
Gastos de administración y operación	597,742.53
Por administración y custodia	465,138.36
Por clasificación de riesgo	89,804.09
Por auditoría externa y fiscal	2,800.08
Por servicios de valuación	15,000.00
Por honorarios profesionales	25,000.00
Gastos financieros	2,629,178.07
Intereses valores titularización	2,629,178.07
Otros gastos (nota 14)	102,404.34
Otros gastos	102,404.34
Total de egresos y gastos	3,329,324.94
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 594,400.16</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 6 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Audidores Externos (Registro No. 2503)





Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único







**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – APERTURA DE CREDITO 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

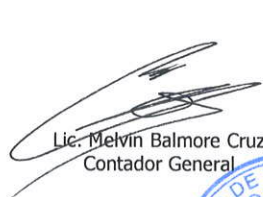
**Estado de Composición del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización al 31 de diciembre de 2021**

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio.</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente</u> <u>del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
<b>Saldo al 11 de enero de 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Excedente del ejercicio		0.00		594,400.16	594,400.16
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>594,400.16</b>	<b>US\$ 594,400.16</b>

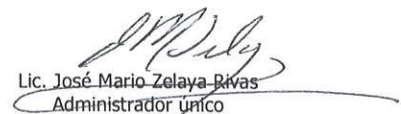
Las notas que aparecen en las páginas de la 6 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Audidores Externos (Registro No. 2503)

  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único





**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – APERTURA DE CREDITO 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

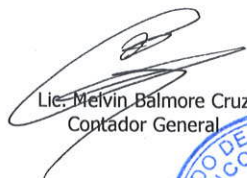
**Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2021**

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Flujo de efectivo por actividades de operación	
Excedente del ejercicio	US\$ 594,400.16
 Cambios netos en activos y pasivos:	
(Aumento) en Cuentas y documentos por cobrar	(224,383.56)
(Aumento) en Impuestos	(3,353.42)
(Aumento) de Activo en titularización	(34,000,000.00)
Aumento en Documentos por pagar	63,000.00
Aumento en Comisiones por pagar	1,077.81
Aumento en Honorarios profesionales por pagar	63,804.09
Aumento en Otras cuentas por pagar	1,704.57
Aumento en Impuestos y retenciones por pagar	43,594.52
Aumento por obligaciones por titularización de activos	34,122,027.40
Aumento en ingresos diferidos	1,381,409.78
<b>Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación</b>	<b>2,043,281.35</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>0.00</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 2,043,281.35</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 6 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Audidores Externos (Registro No. 2503)

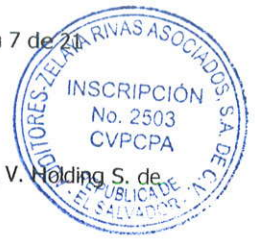
  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





## FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – APERTURA DE CREDITO 01

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

### Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

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

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

Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Apertura de Crédito Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada nueve de octubre de dos mil doce ante los oficios del Notario Manuel Francisco Telles Suvillaga, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-cuarenta y cuatro/dos mil veinte, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0016-2020** de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinte.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Titularización de Activos es la Administradora del Fondo de Titularización, se constituyó por medio de escritura pública el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008, Número de Asiento Registral de Emisor EV-002-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Apertura de Crédito Cero Uno es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Doscientos Millones Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, según lo establecido en la CLAUSULA D) del Contrato de Titularización celebrado en la Ciudad de San Salvador en fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte el cual literalmente dice: D) Que según consta en testimonio de escritura pública, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador ante los oficios notariales de Carlos Maximiliano Quintanilla Arriaza, ANDA y EXOR suscribieron Contrato de Apertura de Crédito, mediante el cual EXOR, pone a disposición de ANDA hasta DOSCIENTOS MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, los cuales serán pagados en un plazo de doscientos cuarenta meses por medio de cuotas mensuales vencidas y sucesivas, conforme los términos y condiciones establecidos en dicho instrumento. Que dicho contrato fue modificado según Escritura Pública de Modificación de Apertura de Crédito Simple otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y quince minutos del día diecisiete del mes de noviembre de dos mil veinte ante los oficios notariales de Gendrix Luis Flores Ramírez, en el que EXOR y la ADMINISTRACION NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADO (ANDA) convinieron en modificar la cláusula IX) del contrato anteriormente relacionado, así como de agregar dos clausulas a la escritura relacionada, siendo una de ellas la cláusula XXII. MODIFICACIONES, que literalmente dice” ANDA, y el CESIONARIO, en caso aplique, podrán en cualquier momento modificar su mutuo acuerdo y por escrito las obligaciones mediante las respectivas adendas, con las formalidades respectivas, las cuales formarán parte integral del presente documento y deberán estar suscritas por el Representante Legal de Las Partes” siendo que las demás cláusulas del contrato, que no fueron expresamente modificadas por la escritura en mención, no sufren ningún cambio. Posteriormente el contrato fue modificado según Escritura de Modificación de Apertura de Crédito Simple otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día once de diciembre de dos mil veinte, ante los oficios de Gendrix Luis Flores Ramírez, en la que EXOR y la ADIMINISTRACION



NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADO (ANDA) convinieron en modificar la cláusula V. DISPOSICIÓN DE FONDOS, clausula VIII Intereses y clausula XIV Gastos y Comisiones del Contrato de Crédito Simple; siendo que las demás cláusulas del contrato y las modificaciones previas no sufren ningún cambio. Finalmente el contrato fue modificado según Escritura de Modificación de Apertura de Crédito otorgada en la en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día diecisiete de diciembre de dos mil veinte ante los oficios notariales de Gendrix Luis Flores Ramírez, en la que EXOR y la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADO (ANDA) convinieron en modificar la cláusula V. DISPOSICIÓN DE FONDOS, , del contrato de Crédito Simple; siendo que las demás cláusulas del contrato y las modificaciones previas no sufren ningún cambio. El contrato de crédito y sus modificaciones relacionadas en la presente cláusula en adelante y en su conjunto también serán llamados "Apertura de Crédito". E) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos en la ley de la materia, para efectos de la integración del FTHVAPC01, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a gestionar ante el originador, el otorgamiento de un Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito, el cual e lo esencial se regirán por los siguientes términos: i) El originador cederá y hará tradición del dominio, posición uso, y demás derechos que le corresponden sobre la Apertura de Crédito suscrita entre el originador y la ANDA por un monto de DOSCIENTOS MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, para un plazo de doscientos cuarenta meses pagaderos por medio de cuotas mensuales vencidas y sucesivas conforme los términos y condiciones establecidos en dicho instrumento. Constituyéndose así la Titularizadora, como administradora del FTHVAPC01, como cesionario dentro de los términos definidos en el Contrato cedido y, por lo tanto, tiene todas las facultades del ACREEDOR en cuanto a los derechos que en virtud del referido documento le corresponden. Como consecuencia de lo anterior. 1) La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del mencionado Fondo, se comprometerá a pagar al originador la suma de DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA más cualquier saldo de capital vigente, que a la fecha es de QUINIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, según consta la certificación extendida por el auditor externo del Originador, pagaderos una vez hayan sido colocados en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización emitidos a cargo del referido Fondo. 2) La Titularizadora en su calidad de administradora del mencionado Fondo se compromete a desembolsar la Apertura de Crédito a favor de ANDA hasta la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos una vez hayan sido colocados en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización emitidos a cargo del Fondo y una vez se han cumplido todas las condiciones estipuladas en la Cláusula V) de la referida Apertura de Crédito denominada " DISPOSICIÓN DE FONDOS" y 3) Por su parte, el Originador, se obliga a ceder y entregar al Fondo de Titularización en referencia, por medio de la Titularizadora, el Contrato de Apertura de Crédito antes referida, así como, materialmente, el testimonio original del mismo. III) CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN: En virtud del presente instrumento, los otorgantes en los caracteres antes indicados constituyen un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y del o de los originadores, el cual estará conformado por los activos que serán cedidos en los términos que se establezcan en el Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso correspondiente. Los activos del Fondo tendrán por propósito principal generar los pagos de los Valores que se emitan contra el mismo. El Fondo de Titularización se regirá por las siguientes condiciones: 1) DENOMINACIÓN. La denominación del Fondo de Titularización será FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES APERTURA DE CREDITO CERO UNO, que puede abreviarse FTHVACPC01 29 ACTIVOS QUE CONFORMARAN EL FONDO DE TITULARIZACION. El FTHVAPC01 estará conformado por el contrato de Apertura de Crédito suscrito entre EXOR y ANDA al que se refiere el literal "D" de la cláusula de ANTECEDENTES de este párrafo, realizada por medio de testimonio de escritura de Cesión de Flujos Financieros fechada veintitrés de diciembre de dos mil veinte ante los oficios del notario Manuel Francisco Telles Suvillaga.





**MODIFICACIÓN A CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE TITULARIZACIÓN Y CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE RELACIONADO CON LA EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN – TÍTULOS DE DEUDA CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES APERTURA DE CREDITO CERO UNO.**

En fecha 12 de marzo de 2021 según Referencia No DS-SAV-5037 y sesión No CD-8/2021 de Consejo Directivo de la Superintendencia comunicó a Hencorp Valores, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, acordó:

“I Autorizar, a partir de la fecha de este acuerdo, la modificación de los documentos denominados: 1) Contrato de Titularización; 2) Contrato de Apertura de Crédito Simple de la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno (FTHVAPC01) a Hencorp Valores Limitada, Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno (FTHVAPC01), conforme al anexo N° 3, que forma parte integral de este acuerdo y a las disposiciones legales y normativas aplicables; II) Autorizar la modificación del asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno (FVTHVAPC01), en los apartados correspondientes a: Contrato de Titularización; III) Instruir a Hencorp Valores Limitada, Titularizadora, en su carácter de emisor, que previo al otorgamiento de la modificación del asiento, deberá presentar: 1) Prospecto de Emisión definitivo; y 2) Los Testimonios de Escritura Pública de Contratos a modificar, IV) Hacer del conocimiento de Hencorp Valores, S.A. de C.V. Casa corredora de Bolsa y Hencorp Valores, Limitada Titularizadora que no obstante estar habilitadas para realizar a partir de este mismo día los actos que sean necesarios para la ejecución del presente acuerdo, tiene expedido el derecho para hacer uso del recurso de reconsideración a que se refieren los artículos 132 y 133 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

**NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS**

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 25).

Unidad Monetaria

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

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



## Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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



k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

### NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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



- j. **Indemnización**  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. **Gastos de emisión y colocación de valores de deuda**  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Flujo de Efectivo**  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. **Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia de Valores.**

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

#### NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2021, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>	
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco Agrícola, S.A.	US\$	2,043,039.35
<b>Cuenta Restringida</b>		
Banco de América Central		242.00
<b>Total bancos</b>	<b>US\$</b>	<b><u>2,043,281.35</u></b>

#### NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$ 34,224,383.56, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización por valor de US\$ 224,383.56 y los activos en titularización a largo plazo por US\$ 34,000,000.00. Dichos activos fueron transferidos al fondo mediante Escritura Pública de Cesión a Título Oneroso de Contrato de Crédito a otorgarse en esta misma fecha, el originador realizó la cesión, transferencia y tradición al mencionado Fondo de Titularización, por medio de la Titularizadora, el cual consta de la Cesión del Contrato de Apertura de Crédito suscrito entre EXOR Y ANDA, donde el primero pone a disposición de ANDA hasta un monto de DOSCIENTOS MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, para un plazo de doscientos cuarenta meses pagaderos por medio de cuota mensuales vencidas y sucesivas conforme a los términos y condiciones establecidas en dicho instrumento. Constituyéndose así la Titularizadora, como administradora del FTHVAP01, como CESIONARIO dentro de los términos definidos en el contrato cedido y por lo tanto, tiene todas las facultades del ACREEDOR en cuanto a los derechos que en virtud del referido documento le corresponden. El activo Titularizado constituye un Contrato de Apertura de Crédito suscrito entre ANDA y el Originador, donde el segundo pone a disposición de ANDA un monto de hasta DOSCIENTOS



MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, los cuales serán pagaderos en 240 cuotas consecutivas de la siguiente forma: i) del mes 1 al 36 un monto de: DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; ii) del mes 37 al doscientos treinta y nueve: un monto de DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y iii) una última cuota al vencimiento del plazo del crédito equivalente a cualquier saldo de capital remanente y sus respectivos intereses, montos de manera proporcional al monto desembolsado. El Artículo 4 de la Norma para la Determinación de Requisitos de Activos Susceptibles a Titularizar contempla como un activo susceptible los Contratos de Crédito. El pago de los Valores de Titularización - Títulos de Deuda, estará únicamente respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAPC CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de generar los pagos de esta emisión, sirviéndose del Contrato de Apertura de Crédito a ser cedido al FTHVAPC CERO UNO, según el siguiente procedimiento: 1) CESIÓN DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO: 1.1) Mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito a otorgarse en esta misma fecha, el Originador realizó la cesión, transferencia y tradición al mencionado Fondo de Titularización, por medio de la Titularizadora, el cual consta de la Cesión del Contrato de Apertura de Crédito suscrito entre EXOR y ANDA, donde el primero pone a disposición de ANDA hasta un monto de DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para un plazo de doscientos cuarenta meses pagaderos por medio de cuotas mensuales vencidas y sucesivas conforme los términos y condiciones establecidos en dicho instrumento. Constituyéndose así la Titularizadora, como administradora del FTHVAPC CERO UNO, como CESIONARIO dentro de los términos definidos en el Contrato cedido y por lo tanto, tiene todas las facultades del ACREEDOR en cuanto a los derechos que en virtud del referido documento le corresponden. 1.2) La Sociedad Titularizadora adquirirá para el FTHVAPC CERO UNO, únicamente el Contrato de Apertura de Crédito detallado anteriormente; 23 1.3) Una vez suscrita la Cesión Irrevocable a Títulos Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito y otorgado el Asiento Registral de la Emisión, la Sociedad Titularizadora, colocará los Valores de Titularización - Títulos de Deuda que emita con cargo al FTHVAPC CERO UNO, y con el producto de los mismos desembolsará en su calidad de ACREEDOR del Contrato de Apertura de Crédito hasta un monto de DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA en los términos que dicha Apertura de Crédito determina; 1.4) Los fondos percibidos periódicamente por la entrada de flujos en concepto de capital e intereses pagados por ANDA, serán depositados en una cuenta bancaria a nombre del FTHVAPC CERO UNO administrada por HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, abierta en un banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, denominada Cuenta Discrecional; 2) CUENTA RESTRINGIDA: Formará parte del respaldo de esta emisión y del Contrato de Apertura de Crédito la cuenta bancaria denominada Cuenta Restringida del FTHVAPC CERO UNO, la cual será administrada por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administradora del referido Fondo. Este respaldo no podrá ser menor a las próximas dos cuotas máximas establecidas en la Clausula XVI) del Contrato de Apertura que integrará el Fondo de Titularización. En caso que el Fondo de Titularización reciba intereses moratorios generados según el Contrato de Apertura de Crédito, la Sociedad Titularizadora podrá disponer de dichos saldos para aumentar la Cuenta Restringida, sin considerarse un aumento del monto mínimo; 3) INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE DE DESCUENTO: Como respaldo operativo de la emisión y del Contrato de Apertura de Crédito, la ANDA por medio del referido Contrato de Apertura de Crédito se compromete a transferir las cuotas mensuales establecidas en dicho Contrato de Apertura de Crédito a través de girar la o las Instrucciones Irrevocables de Descuento, que serán mantenidas válidas y vigentes, mientras no se hayan liquidado la totalidad de las obligaciones provenientes del Contrato de Apertura de Crédito, y que será ejecutada directamente por quienes hagan la función de colecturía de los ingresos que ANDA está facultada a percibir, la cual será ejecutada inicialmente por el Banco Agrícola, S.A. Sin embargo, esta condición no limita la responsabilidad de ANDA, de trasladar directamente el total de la cuota establecida en el Contrato de Apertura de Crédito, disponiendo para ello de los ingresos que legal o contractualmente ANDA está facultada a percibir. Una vez se haya cumplido con dicha obligación, los fondos remanentes serán trasladados a la cuenta operativa de ANDA; 4) PROCEDIMIENTO OPERATIVO CONTINGENCIAL: La Comisión Ejecutiva Eléctrica del Rio Lempa, en adelante "CEL", que en virtud de Documento de Reconocimiento de Obligaciones suscrito entre CEL y ANDA, según consta en escritura pública suscrita en fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, y de acuerdo a la cláusula I del Contrato de Apertura de Crédito recibirá prioritaria y mayoritariamente los



fondos recibidos por ANDA producto del desembolso de la Apertura de Crédito cedida al Fondo de Titularización, y Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, como Administradora del FTHVAPC CERO UNO, celebrarán una o más "ÓRDENES IRREVOCABLES DE PAGO CONTINGENCIALES" o "CONVENIOS DE ADMINISTRACIÓN DE CUENTAS BANCARIAS RELACIONADAS". En dicha Orden Irrevocable de Pago Contingencial o Convenio de Administración constará que la CEL instruirá a quien haga la labor de colector (en adelante el "Colector") que transfiera a favor del Fondo de Titularización antes referido, a través de HENCORP y a requerimiento previo y por escrito de dicha Titularizadora, las cantidades de dinero que sean recaudadas el Colector con base en las cantidades generadas a favor de la CEL en virtud de la comercialización de energía eléctrica en el mercado regulador del sistema, sean 24 depositadas al Fondo de Titularización en comento. Cualquier pago realizado en virtud del Procedimiento Operativo Contingencial será considerado como pago total o parcial de la cuota del mes correspondiente, establecida en el Contrato de Apertura de Crédito. El Ingeniero Nelson Edgardo Quevedo Moreno, Perito Valuador de activos financieros para procesos de titularización de activos calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero, determinó favorablemente sobre los activos y su valor razonable. La metodología de valuación de los flujos financieros futuros.

Los flujos futuros generaron inicialmente de las colocaciones un ingreso diferido de US\$ 4,984,828.29 amortizado mensualmente con saldo al 31 de diciembre de 2021 por US\$ 1,381,409.78.

La diferencia de ingresos diferidos del periodo, descargado de la cuenta de pasivo al 31 de diciembre 2021 es de **(US\$ 3,603,418.51)**, las cuales están divididas reconocido en resultados Amortización de ingreso diferido de **(US\$ 212,437.39)**, Menos Ajuste contractual de ingreso diferido de **(US\$3,763,864.00)** y más Ajustes por tramos colocados de **US\$372,882.88** haciendo un total de **(US\$3,603,418.51)**.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apertura de Crédito Cero Uno, se autorizó en el asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de Consejo Directivo número CD-Cuarenta y cuatro de dos mil veinte, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, el Asiento Registral Único No. EM-0016-2020 de fecha veintinueve de diciembre de dos mil veinte, las características de la emisión se describen a continuación:

#### CARACTERISTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores – APERTURA DE CREDITO 01 (FVTHVAPC01).

Emisor: Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, en carácter de administradora del FTHVAPC01 y con cargo a dicho fondo.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora  
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTHVAPC01: Sysvalores, S.A. de C.V. Casa corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo del Fondo de Titularización - Hencorp Valores – APERTURA DE CREDITO 01 (FVTHVAPC01).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAPC01

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVAPC01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Clasificación de riesgos: AA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y AA+ Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.



### FTHVAPC CERO UNO - Tramo: 1

Fecha de negociación: 8 de enero de 2021  
 Fecha de liquidación: 11 de enero de 2021  
 Plazo de liquidación: T + 1= 11 de enero de 2021  
 Tasa de interés a pagar: 8.50% anual.  
 Rendimiento bruto: 8.50% Anual.  
 Tipo de tasa: Fija.  
 Monto a negociar: US\$ 24,000.000.00  
 Forma de negociación: A través de SEN  
 Forma de pago de capital e intereses: Mensual a partir del mes 36.  
 Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$ 100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.  
 Fecha de vencimiento: 11 de diciembre de 2030  
 Plazo del tramo: 119 meses  
 Precio base 100.00%  
 Redención Anticipada de los Valores: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 1 no podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada.  
 Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.  
 El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – APERTURA DE CREDITO 01.

Clasificación de riesgos: AA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y AA+ Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

### FTHVAPC CERO UNO - Tramo: 2

La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la Ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora, de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero así:

- Del emisor: Resolución en Acta Número CG-131/2020 de fecha 17/11/2020 y su modificación en Acta Numero cg-132/2020 de fecha 3/12/2020.
- Superintendencia del Sistema Financiero: Resolución CD-44/2020 de fecha 18/12/2020
- Bolsa de Valores de El Salvador: Resolución EM-01/2021 de fecha 5/01/2021.

Fecha de negociación: 29 de marzo de 2021  
 Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2021  
 Plazo de liquidación: T + 1= 30 de marzo de 2021  
 Tasa de interés a pagar: 8.50% anual.  
 Rendimiento bruto: 8.50% Anual.  
 Tipo de tasa: Fija.  
 Monto a negociar: US\$ 10,000.000.00  
 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos de América)  
 Forma de negociación: A través de SEN  
 Forma de pago de capital e intereses: Mensual a partir del mes 34.  
 Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$ 100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.  
 Fecha de vencimiento: 30 de diciembre de 2040  
 Plazo del tramo: 237 meses  
 Duración del tramo 8.28 años  
 Precio base 100.00%



Redención Anticipada de los Valores: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 2 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – APERTURA DE CREDITO 01.

Clasificación de riesgos: AA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y AA+ Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

#### NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021, los documentos por pagar se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>
Originador pendiente de liquidación	US\$ 63,000.00
<b>Total documentos por pagar</b>	<b>US\$ 63,000.00</b>

#### NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>
Por custodia	US\$ 1,077.81
<b>Subtotal comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 1,077.81</b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2021</u>
Por servicios de representante de los tenedores	US\$ 11,000.00
<b>Por servicios de clasificación de riesgo</b>	
Global Venture	9,999.98
Fitch Centroamérica	42,804.13
<b>Total honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 63,804.11</b>





### NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las Otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Servicios de publicidad	US\$ 1,289.47
Cedeval	415.10
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 1,704.57</b>

### NOTA 10 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los impuestos y retenciones por pagar se detalla a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
IVA debito fiscal	US\$ 43,594.52
<b>Total impuestos y retenciones por pagar</b>	<b>US\$ 43,594.52</b>

### NOTA 11 OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

Intereses	US\$ 122,027.40
<b>Subtotal obligaciones por titularización a corto plazo</b>	<b>122,027.40</b>
Cartera de créditos	34,000,000.00
<b>Subtotal obligaciones por titularización a largo plazo</b>	<b>34,000,000.00</b>
<b>Total obligaciones por titularización de activos</b>	<b>US\$ 34,122,027.40</b>

Las obligaciones por titularización de activos a corto plazo, incluye los intereses generados de la colocación y el largo plazo corresponde al capital colocado con plazo de amortización mayor a 12 meses. Las obligaciones de Titularización provienen de los valores colocados en la Bolsa de Valores a través de CEDEVAL, en su tramo 1 por \$ US\$ 24,000,000.00 y su tramo 2 por US\$ 10,000,000.00.

### NOTA 12 CUENTAS DE ORDEN Y CONTROL

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las cuentas de control deudoras y acreedoras se detalla de la siguiente manera:

Créditos a favor no utilizados	US\$ 166,000,000.00
<b>Total de cuentas de orden de control deudoras</b>	<b>166,000,000.00</b>
Control créditos a favor no utilizados	166,000,000.00
<b>Total de cuentas de orden de control acreedoras</b>	<b>US\$ 166,000,000.00</b>



### **NOTA 13 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen activos titularizados en mora.

### **NOTA 14 OTROS GASTOS**

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2021 por la cantidad de **US\$ 102,404.34** se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización de **US\$ 42,500.00**, derechos asiento registral de **US\$ 15,000.00**, papelería y útiles **US\$504.34**, representante tenedores de valores de **US\$ 23,000.00**, publicaciones de **US\$ 3,400.00**, tramites de inscripción casa corredora **US\$ 8,000.00** y costo cesión préstamo **US\$ 10,000.00** haciendo un total de **US\$ 102,404.34**.

### **NOTA 15 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen retiros de excedentes.

### **NOTA 16 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

### **NOTA 17 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización Hencorp Valores APERTURA DE CREDITO 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

#### **Riesgo Reputacional:**

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

#### **Riesgo Operativo:**

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.



Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

### **NOTA 18 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2021, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora antes Hencorp Valores, S.A., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Clasificación de Riesgo con Global Venture.
- d) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa
- e) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

### **NOTA 19 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2021, no se tiene impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

### **NOTA 20 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2021, no hay contingencias que informar.

### **NOTA 21 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2021, no hay cauciones que informar.

### **NOTA 22 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2021, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.



## NOTA 23 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

### a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 176 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 07 de enero de 2022, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – APERTURA DE CREDITO 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2022.

### b) Dictamen e informe fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2021 el valor de activo es de **US\$ 36,271,018.33**, por lo que el Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apertura de Crédito 01, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2022.

### c) Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores APERTURA DE CREDITO 01 colocados el 11 de enero de 2021 y 30 de marzo de 2021, se muestra a continuación:

<u>Tenedor</u>	<u>Tramo</u>	<u>Tramo colocado</u>			
		<u>Saldo al 11/01/2021</u>	<u>Fecha de colocado</u>	<u>Saldo de colocado</u>	<u>Saldo al 31/12/2021</u>
1	1	0.00	11/01/2021	25,000.00	25,000.00
2	1	0.00	11/01/2021	23,975,000.00	23,975,000.00
3	2	0.00	30/03/2021	10,000,000.00	10,000,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>		<b>34,000,000.00</b>	<b>34,000,000.00</b>

### d) Durante el período al 31 de diciembre de 2021, se tienen los movimientos de las colocaciones en la propiedad de Tenedores de Valores los cuales se detallan a continuación.

<u>TENEDORES</u>	<u>TRAMO</u>	<u>SALDO AL 11/01/2021</u>	<u>FECHA DE COLOCACIÓN</u>	<u>MOVIMIENTO</u>		<u>SALDO AL 31/12/2021</u>
				<u>AUMENTO</u>	<u>DISMINUCION</u>	
1	1	0.00	11/01/2021	25,000.00		25,000.00
2	1	0.00	11/01/2021	23,975,000.00		23,975,000.00
3	2	0.00	30/03/2021	10,000,000.00		10,000,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>0.00</b>		<b>34,000,000.00</b>		<b>34,000,000.00</b>

### e) Al 31 de diciembre de 2021 la prolongación del virus COVID 19 no ha afectado significativamente las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

## NOTA 24 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2021, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apertura de Crédito 01, **cuenta con dos Clasificaciones de Riesgo AA+ perspectiva estable otorgada por Global Venture de fecha 30 de septiembre de 2021 y AA perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating de fecha 30 de junio de 2021.**

AA: "instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía."



El signo "+" indica una tendencia ascendente hacia la categoría de clasificación inmediata superior, mientras que el signo "-" indica una tendencia descendente hacia la categoría de clasificación inmediata inferior.

**NOTA 25 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

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

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

Las notas que aparecen en las páginas de la 6 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)

  
Lic. Melvin Baltimore Cruz  
Contador General

  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único

