



## 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 de Inmueble Hencorp Valores –Tuscania Corporate and Business Park 01

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores –Tuscania Corporate and Business Park 01, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2023, 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 importantes, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores –Tuscania Corporate and Business Park 01, al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conforme a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitida 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 de 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 27. 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 razonable de estos estados financieros 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 errores significativos, 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 errores significativos 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 representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas 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.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252  
San Salvador, 18 de enero de 2024



Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252  
San Salvador, 18 de enero de 2024

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01**

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

**Balance General al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 518.10	US\$ 1,918.10
Bancos (nota 4)	513.88	256.49
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	0.00	1,657.54
Impuestos (nota 9)	4.22	4.07
Activo no corriente	18,446.86	16,782.39
Activos en titularización largo plazo (nota 6)	16,054.55	16,682.23
Ajustes por Valorización	2,301.49	0.00
Gastos de colocación (nota 6)	56.25	61.36
Otros activos no corrientes (nota 6)	34.57	38.80
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 18,964.96</b>	<b>US\$ 18,700.49</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	US\$ 942.05	US\$ 1,360.76
Documentos por pagar	93.08	0.00
Comisiones por pagar (nota 7)	0.90	0.90
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	12.00	12.00
Impuestos y Retenciones (nota 9)	33.43	31.48
Otras cuentas por pagar (nota 10)	4.83	69.79
Préstamos y sobregiros con instituciones (nota 11)	797.81	1,246.59
Pasivo no corriente	12,249.96	13,042.54
Ingreso diferido (nota 12)	0.00	242.18
Préstamos con instituciones bancaria (nota 13)	12,249.96	12,800.36
Excedente acumulados del fondo de titularización	1,221.46	1,419.51
Retiro de excedentes	(919.12)	(226.40)
Excedentes del ejercicio	2,140.58	1,645.91
Total pasivo	14,413.46	15,822.81
Patrimonio	4,551.49	2,877.68
Participación en fondos inmobiliarios (nota 14)	2,250.00	2,250.00
Ganancias no realizadas (nota 14)	2,301.49	627.68
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 18,964.96</b>	<b>US\$ 18,700.49</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01**

(Fondo de Titularización de Inmuebles, 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 1 de enero al 31 de diciembre 2023 y 2022**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos de operación y administración	US\$ 3,339.86	US\$ 2,902.76
Ingresos por inmuebles	3,208.22	2,776.20
Otros ingresos	131.64	126.56
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	215.66	244.85
Por administración y custodia	29.38	21.39
Por titularización de activos	0	0.00
Por clasificación de riesgo	10.67	10.67
Por auditoría externa y fiscal	3.00	3.00
Por pago de servicio de la deuda	4.23	4.23
Por servicios de valuación	3.67	10.33
Por honorarios profesionales	13.80	13.80
Por seguros	26.04	26.05
Gastos por activos titularizados	124.87	155.38
Gastos financieros	982.03	1,008.64
Gastos por obligaciones con Instituciones Bancarias	982.03	1,008.64
Otros gastos (nota 18)	1.59	3.36
Otros gastos	1.59	3.36
Total de egresos y gastos	1,199.28	1,256.85
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 2,140.58</b>	<b>US\$ 1,645.91</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01**

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

**Estado de Composición de Excedentes del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

	<u>Excedentes</u>		<u>Excedente del</u>		<u>Total</u>
	<u>ejerc.</u>		<u>período</u>		
	<u>anterior</u>				
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>665.11</b>	<b>US\$</b>	<b>180.50</b>	<b>US\$ 845.61</b>
Traslado de resultado ejercicio anterior		180.50		(180.50)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		1,645.91	1,645.91
Retiro de excedentes		0.00		(1,072.00)	(1,072.00)
					0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>845.61</b>	<b>US\$</b>	<b>573.91</b>	<b>US\$ 1,419.51</b>
Traslado de resultado ejercicio anterior		573.91		(573.90)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		2,140.58	2,140.58
Retiro de excedentes		0.00		(2,338.64)	(2,338.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>1,419.51</b>	<b>US\$</b>	<b>(198.05)</b>	<b>US\$ 1,221.46</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01**

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

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$ 2,140.58	US\$ 1,645.91
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas y documentos por cobrar	1,657.54	345.77
Disminución (Aumento) de activo en titularización	627.68	(627.68)
(Aumento) Ajuste por Valorización	(2,301.49)	5.62
(Aumento) disminución en Impuestos	(0.15)	5.11
Disminución de gastos de colocación	5.11	4.23
Disminución de otros activos no corrientes	4.23	0.00
Aumento en comisiones por pagar	0	0.00
Aumento en honorarios profesionales por pagar	0	1.88
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	1.95	23.80
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(69.95)	14.45
(Disminución) aumento en ingresos diferidos	(242.18)	1,645.91
<b><i>Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo provisto en actividades de operación</i></b>	<b><i>1,921.40</i></b>	<b><i>1,419.09</i></b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(999.17)	(807.46)
Pago de dividendos	(2,338.64)	(1,072.00)
Ganancias no realizadas en revalúo	1,673.81	627.68
<b><i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i></b>	<b><i>(1,664.00)</i></b>	<b><i>(1,251.78)</i></b>
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo	257.40	167.31
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	256.49	89.18
<b><i>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</i></b>	<b><i>US\$ 513.89</i></b>	<b><i>US\$ 256.49</i></b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

## **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01**

(Fondo de Titularización de Inmuebles, 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 2023 y 2022**

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

---

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – Tuscania Corporate And Business Park 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 del día trece de agosto de dos mil diecinueve ante los oficios de la Notario María Martha Delgado Molina, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-20/2019, de fecha 23 de mayo de 2019 y su modificación número 23/2019, de fecha 23 de julio de 2019, 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-0012/2019** de fecha 1 de noviembre de 2019.

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 de Valores 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 de Inmuebles – Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es la Tuscania Corporate And Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse TCBP, S.A. de C.V., que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos por la ley en materia, para efecto de la integración del Fondo de Titularización el representante de los Tenedores de Valores, se obliga a gestionar con el originador, en su oportunidad el otorgamiento del Contrato de Compraventa, por el cual se transferirá al Fondo de Titularización el inmueble. Dicho Contrato, en lo esencial, se registrará por los siguientes términos. El Originador que es dueño y actual poseedor del inmueble, transferirá y realizará la tradición del dominio, posición, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización sobre el inmueble a título de Compraventa a favor de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno, por el precio de DIECISEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos una vez el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno formalice el financiamiento y conforme se detalle en los documentos de la transacción. Los activos del Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el rendimiento o financiamiento del Inmueble construido para su operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

En fecha diez de marzo de 2020 se adquirió préstamo bancario celebrado mediante Contrato de Mutuo por la cantidad de DIECISEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTO SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA con destino: La deudora destinará la suma mutuada para la compra de inmueble Campus Tigo, Edificio Vía del Corso, Ubicado en Complejo Tuscania, Zaragoza, departamento de la Libertad, el plazo del Contrato será de doce años, la forma de pago por medio de ciento ochenta y tres cuotas mensuales vencidas y sucesivas de capital e intereses desglosadas así: CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CIENTO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cada una, y cualquier saldo de capital remanente y sus respectivos intereses, pagaderos los diez días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo a partir del próximo mes, más una última cuota al vencimiento por el saldo pendiente a esa fecha. La suma mutuada devengará intereses del SIETE POR CIENTO (7.00%) Anual sobre saldos ajustables mensualmente a opción del banco durante el plazo manteniendo un diferencial hasta CINCO PUNTO CINCUENTA puntos porcentuales abajo o arriba con relación a la tasa de referencia única publicada por el banco. La tasa de interés efectiva anualizada de este crédito es de SIETE PUNTO CERO DIECINUEVE POR CIENTO (7.019%). Variabilidad, queda convenido que el tipo de interés estipulado podrá aumentarse o disminuirse de conformidad con lo pactado por la deudora con el banco.

## **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 27).

### 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.

### Principales políticas 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 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 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 del Sistema Financiero.

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 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

- a. **Período contable**  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- 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. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- i. **Indemnización**  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- j. **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.

## k. Flujo de Efectivo,

Los flujos de efectivo del Fondo 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 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u>
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco Agrícola, S.A.	US\$ 60.69	US\$ 91.01
<b>Cuenta colectora</b>		
Banco Agrícola	453.19	165.48
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 513.88</b>	<b>US\$ 256.49</b>

**NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

El saldo de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u>
Otorgamiento de préstamos		
Principal	US\$ 0.00	US\$ 1,383.27
Intereses	0.00	3.03
<b>Sub total otorgamiento de préstamos</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$ 1,386.30</b>
Alquiler	0.00	271.24
<b>Total de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$ 1,657.54</b>

**NOTA 6 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN Y OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos en no corrientes asciende a **US\$18,446.85** y al 31 de diciembre de 2022 ascienden a **US\$16,782.39**, los cuales se encuentran integrados así:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2022</u>
Activos titularizados a largo plazo		
Inmuebles	US\$ 16,054.55	US\$ 16,054.55
<b>Sub total de activos titularizados a largo plazo</b>	<b>16,054.55</b>	<b>16,054.55</b>

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2022</u></b>
Gastos de colocación	2,301.49	627.68
Ajuste por revaluación	<u>2,301.49</u>	<u>627.68</u>
<b>Sub total de ajuste por revaluación</b>	<b>2,301.49</b>	<b>627.68</b>
	US\$ <u>56.25</u>	US\$ <u>61.36</u>
<b>Sub total de gastos de colocación</b>	<b>56.25</b>	<b>61.36</b>
Otros activos no corriente		
Otros activos no corrientes	US\$ <u>34.57</u>	US\$ <u>38.80</u>
<b>Sub total de otros activos no corrientes</b>	<b>34.57</b>	<b>38.80</b>
<b>Total de activos titularizados a largo plazo</b>	<b>US\$ <u>18,446.86</u></b>	<b>US\$ <u>16,782.39</u></b>

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate And Business Park- FTIHVTB Cero Uno, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de un inmueble por un monto de DIECISEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVTB CERO UNO creado con el objeto del rendimiento y financiamiento del inmueble Construido denominado "Edificio Vía del Corso donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización. El inmueble objeto de la presente Titularización ha sido transferido por el originador con gravamen hipotecario a favor de Banco Agrícola, S.A.

En fecha diez de marzo de 2020 se adquirió préstamo bancario celebrado mediante Contrato de Mutuo por la cantidad de DIECISEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTO SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA con destino: La deudora destinará la suma mutuada para la compra de inmueble Campus Tigo, Edificio Vía del Corso, Ubicado en Complejo Tuscania, Zaragoza, departamento de la Libertad, el plazo del Contrato será de doce años, la forma de pago por medio de ciento ochenta y tres cuotas mensuales vencidas y sucesivas de capital e intereses desglosadas así: CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cada una, y cualquier saldo de capital remanente y sus respectivos intereses, pagaderos los diez días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo a partir del próximo mes, más una última cuota al vencimiento por el saldo pendiente a esa fecha. La suma mutuada devengará intereses del SIETE POR CIENTO (7.00%) Anual sobre saldos ajustables mensualmente a opción del banco durante el plazo manteniendo un diferencial hasta CINCO PUNTO CINCUENTA puntos porcentuales abajo o arriba con relación a la tasa de referencia única publicada por el banco. La tasa de interés efectiva anualizada de este crédito es de SIETE PUNTO CERO DIECINUEVE POR CIENTO (7.019%). Variabilidad, queda convenido que el tipo de interés estipulado podrá aumentarse o disminuirse de conformidad con lo pactado por la deudora con el banco.

### **CARACTERISTICAS GENERALES**

Denominación del Fondo de Titularización: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01 (FTIHVTB01).

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del FTIHVTB 01 y con cargo a dicho fondo.

Originador: Tuscania Corporate And Business Park, S.A. de C.V.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTIHVTB01: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01 (FTIHVTB01).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de participación, 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 FTIHVTB CERO UNO.

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIHVTB01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

TRAMO 1:

Fecha de negociación: 16 de Enero de 2020

Fecha de liquidación: 16 de Enero de 2020

Plazo de liquidación: T + 1 = 16 de enero de 2020

Tasa de interés a pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación (Renta Variable)

Monto a negociar: US\$ 2,250.00

Precio Base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$10.00 y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.

Horario de ofertas: De 9:00 am a 10:00 am.

Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de Dividendos detallada en el Prospecto de la Emisión.

Plazo del tramo 99 años

Fecha de Vencimiento: 16 d enero de 2119

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores Financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante pago por asignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

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 de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno.

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

**NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR**

El saldo de comisiones por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2022</u></b>
Por custodia	US\$ 0.89	US\$ 0.89
<b>Total de comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 0.89</b>	<b>US\$ 0.89</b>

**NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2022</u></b>
Servicios de Representante de Tenedores de valores	12.00	12.00
Servicios de Clasificación de riesgos	0.00	0.00
<b>Total de honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 12.00</b>	<b>US\$ 12.00</b>

**NOTA 9 IMPUESTOS Y RETENCIONES**

El saldo de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2022</u></b>
<b>Impuestos</b>		
IVA Crédito Fiscal	US\$ 1.65	US\$ 1.65
Impuesto IVA a cuenta por retención	2.57	2.42
<b>Total</b>	<b>4.22</b>	<b>4.07</b>
<b>Impuesto y Retenciones</b>		
IVA Debito Fiscal	33.43	31.48
<b>Total</b>	<b>US\$ 33.43</b>	<b>US\$ 31.48</b>

**NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Gastos de valorización	US\$ 3.33	US\$ 14.00
Servicio de publicidad	1.50	6.20
<b>Sub total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 4.83</b>	<b>US\$ 20.20</b>
Otros servicios		
Cedeval	US\$ 0.00	US\$ 1.63
<b>Sub total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$ 1.63</b>
Administración de inmueble	0.00	9.75
Mantenimiento	0.00	38.21
<b>Sub total de otras cuentas por pagar</b>	<b>0.00</b>	<b>47.96</b>
<b>Total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 4.83</b>	<b>US\$ 69.79</b>

**NOTA 11 PRESTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la cuenta de préstamos y sobregiros con instituciones se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Principal	US\$ 766.78	US\$ 1,214.34
Intereses	31.03	32.25
<b>Total de préstamos y sobregiros con instituciones</b>	<b>US\$ 797.81</b>	<b>US\$ 1,246.59</b>

**NOTA 12 INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la cuenta de ingresos diferidos se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos diferidos	US\$ 0.00	US\$ 242.18
<b>Total de ingresos diferidos</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$ 242.18</b>

**NOTA 13 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la cuenta de préstamos con instituciones bancarias se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Banco Agrícola	US\$ 12,249.96	US\$ 12,800.36
<b>Total de préstamos con instituciones bancarias</b>	<b>US\$ 12,249.96</b>	<b>US\$ 12,800.36</b>

En fecha diez de marzo de 2020 se adquirió préstamo bancario celebrado mediante Contrato de Mutuo por la cantidad de DIECISEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTO SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA con destino: La deudora destinará la suma mutuada para la compra de inmueble Campus Tigo, Edificio Vía del Corso, Ubicado en Complejo Tuscania, Zaragoza, departamento de la Libertad, el plazo del Contrato será de doce años, la forma de pago por medio de ciento ochenta y tres cuotas mensuales vencidas y sucesivas de capital e intereses desglosadas así: CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cada una, y cualquier saldo de capital remanente y sus respectivos intereses, pagaderos los diez días de cada uno de los meses comprendidos en el plazo a partir del próximo mes, más una última cuota al vencimiento por el saldo pendiente a esa fecha. La suma mutuada devengará intereses del SIETE POR CIENTO (7.00%) Anual sobre saldos ajustables mensualmente a opción del banco durante el plazo manteniendo un diferencial hasta CINCO PUNTO CINCUENTA puntos porcentuales abajo o arriba con relación a la tasa de referencia única publicada por el banco. La tasa de interés efectiva anualizada de este crédito es de SIETE PUNTO CERO DIECINUEVE POR CIENTO (7.019%). Variabilidad, queda convenido que el tipo de interés estipulado podrá aumentarse o disminuirse de conformidad con lo pactado por la deudora con el banco.

**NOTA 14 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 2,250.00	US\$ 2,250.00
Ganancias no realizadas	2,301.49	627.68
<b>Total de participación en fondos inmobiliario</b>	<b>US\$ 4,551.49</b>	<b>US\$ 2,877.68</b>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVTB01.

Con fecha 29 de junio de 2023, se emite informe del Profesional Nelson Edgardo Quevedo Moreno denominado informe de estudio de valor actualizado de Terreno, edificaciones, calles y equipo ubicado e Complejo Tuscania Km 16.5 Carretera al Puerto de la Libertad Municipio de Zaragoza, Cantón El Barillo, Finca San Antonio, departamento de la Libertad.

Valor del primer terreno (Bajo Edificio Corporativo, estacionamiento y bodega) US\$1,014.41, Costo depreciado de Edificio Corporativo y Bodega US\$ 13,331.60, Costo depreciado Equipos incorporados de US\$ 926.47, Costo depreciado Bulevar Vía del Corso de US\$ 3,083.55 Haciendo un total de US\$ 16,682.23 menos valor del anterior valúo edificio corporativo, bodega y equipo incorporados ascendía a US\$16,682.23 obteniendo el valor de US\$ 1,785.23 menos Ajustes a equipo incorporados de obteniendo un ajuste real del bien de US\$1,673.81 mas ajuste de ganancia no realizada al 31 de diciembre de 2022 de US\$627.68 obteniendo una ganancia no realizada de US\$2,301.49.

Con fecha 29 de junio de 2022, se emite el Profesional Nelson Edgardo Quevedo Moreno con número PV-0011-2017, informe de estudio de valor de Terreno, edificaciones, calles y equipo ubicado e Complejo Tuscania Km 16.5 Carretera al Puerto de la Libertad Municipio de Zaragoza, Cantón El Barillo, Finca San Antonio, departamento de la Libertad.

Valor del primer terreno (Bajo Edificio Corporativo, estacionamiento y bodega) US\$824.21, Costo depreciado de Edificio Corporativo y Bodega US\$ 11,647.50, Costo depreciado Equipos incorporados de US\$ 1,228.09, Costo depreciado Bulevar Vía del Corso de US\$ 2,982.42 Haciendo un total de US\$ 16,682,23 menos valor contable en Libros del edificio corporativo, bodega y equipo incorporados ascendía a US\$ 16,054.55 obteniendo el valor de US\$ 627.68.

#### **NOTA 15 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos titularizados en mora.

#### **NOTA 16 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen retiros de excedentes.

#### **NOTA 17 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

#### **NOTA 18 OTROS GASTOS**

El saldo de la cuenta otros gastos al 31 de diciembre de 2023 ascienden a **US\$ 1.59** se encuentra integrado por: Gastos por Casa corredora Colocación FTIHVTB01 por **US\$0.18**, Superintendencia Sistema Financiero Asiento registral **US\$0.03**, Papelería y Útiles de **US\$0.01**, Publicaciones de **US\$1.30**, y Casa Corredora Trámite inscripción FTIHVTB01 de **US\$0.07** y al 31 de diciembre de 2022 ascienden a **US\$3.36** se encuentra integrado por: Gastos por Casa corredora Colocación FTIHVTB01 por **US\$0.19**, Superintendencia Sistema Financiero Asiento registral **US\$0.03**, Papelería y Útiles de **US\$0.02**, Publicaciones de **US\$3.05**, y Casa Corredora Trámite inscripción FTIHVTB01 de **US\$0.06**.

#### **NOTA 19 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora como administrador del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01, tiene establecido evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

**Riesgo Reputacional:**

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

**Riesgo Operativo:**

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

**Riesgo de fraude interno o externo:**

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

**Daños materiales:**

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

## **NOTA 20 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

## **NOTA 21 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

**NOTA 22 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay contingencias que informar.

**NOTA 23 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay cauciones que informar.

**NOTA 24 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

**NOTA 25 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2023.

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 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 2023 asciende a un valor de **US\$18,964.96**, por el Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno, 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 2024, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2024.

## c) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de Valores de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01 de colocación Tramo 1.

<u>Tenedor</u>	<u>Tramo</u>	<u>Cantidad en valores</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>
1	1	225,000	2,250.00
<b>TOTAL</b>		<b>225,000</b>	<b>2,250.00</b>

## d) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tuvieron movimientos en los Tenedores de Valores de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01 de colocación Tramo 1.

## **NOTA 26 CLASIFICACION DE RIESGO**

Al 31 de diciembre de 2023, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park 01, **cuenta con una Clasificación de Riesgo “Nivel 1” perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating con información de fecha 30 de junio de 2023 y fecha de comité 4 de octubre de 2023.**

Significado de la clasificación

Nivel 1: Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Al 31 de diciembre de 2022, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park 01, **cuenta con una Clasificación de Riesgo “Nivel 1” perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating con información de fecha 31 de diciembre de 2021.**

Significado de la clasificación

Nivel 1: Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

## **NOTA 27 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 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único