



## 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 TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto 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 del **FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01** al 31 de diciembre de 2023 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras 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 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 22. 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 Sociedades Titularizadoras 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.

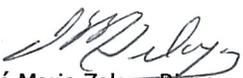
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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, 30 de enero de 2024

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 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 2023**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
<b>Activo</b>	
Activo corriente	104.58
Bancos (nota 4)	104.56
Impuestos	0.02
Activo no corriente	58,653.24
Activos en titularización largo plazo (nota 5)	58,653.24
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 58,757.82</b>
<b>Pasivo</b>	
Pasivo corriente	53,853.80
Documentos por pagar (nota 6)	53,814.93
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	26.80
Otras cuentas por pagar (nota 8)	12.07
Pasivo no corriente	0.00
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo	0.00
Excedentes acumulados del fondo de titularización	(95.98)
Excedentes del ejercicio	(95.98)
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 53,757.82</b>
Patrimonio	5,000.00
Participaciones en inmuebles (nota 9)	5,000.00
<b>Total pasivo más patrimonio</b>	<b>US\$ 58,757.82</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 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 22 de diciembre al 31 de diciembre de 2023**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b>
	<b><u>2023</u></b>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos totales	US\$ 0.00
Ingresos por activos titularizados	0.00
<b>Egresos</b>	
Gastos de administración y operación	80.31
Por administración y custodia	38.38
Por clasificación de riesgo	12.00
Auditoría externa	2.80
Por servicios de valuación	5.00
Por honorarios profesionales	22.00
Gastos por activos inmuebles titularizados	0.13
Otros gastos	15.67
Otros gastos (nota 10)	15.67
Total de egresos y gastos	95.98
<b>Déficit del ejercicio</b>	<b>US\$ (95.98)</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 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 de Excedente del Fondo del 22 de diciembre al 31 de diciembre de 2023**

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

	<b>Excedentes acumulado</b>		<b>Excedentes del período</b>		<b>Total</b>
<b>Saldo al 22 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Déficit del ejercicio		0.00		(95.98)	(95.98)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>(95.98)</b>	<b>US\$ (95.98)</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 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 del Fondo del 22 de diciembre al 31 de diciembre de 2023**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>	
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Déficit del ejercicio	US\$	(95.98)
(Aumento) en impuestos		(0.02)
(Aumento) en activos en titularización		(58,653.24)
Aumento en documentos por pagar		53,814.93
Aumento en honorarios por pagar		26.80
Aumento en otras cuentas por pagar		12.07
		<hr/>
<b><i>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i></b>		<b><i>(4,895.44)</i></b>
		<hr/>
Flujo de actividades financiamiento		
Participación en FTI		5,000.00
		<hr/>
<b><i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i></b>		<b><i>5,000.00</i></b>
		<hr/>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>		<b>104.56</b>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		0
		<hr/>
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$</b>	<b>296.17</b>
		<hr/> <hr/>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 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 del 22 de diciembre al 31 de diciembre de 2023**

(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 – Complejo Cascadas 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 cuatro de octubre dos mil veintitrés ante los oficios de la Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo No CD-31/2023, de fecha 14 de julio de 2023, 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-00029-2023** de fecha 1 de diciembre de 2023 y con acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No CE-23-2023 de fecha 11 de diciembre de 2023, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.

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 – Complejo Cascadas Cero Uno** es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Sesenta Millones Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Los activos del Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar, y financiar el proyecto inmobiliario para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. La administración del Fondo corresponderá a la sociedad Hencorp Valores Ltda., Titularizadora de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidas en dicho artículo. La denominación del Fondo de Titularización será FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS CERO UNO, que podrá abreviarse "FTIHVCC CERO UNO". La administración del Fondo corresponderá a la Titularizadora de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activo, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar actos y operaciones establecidos en dicho artículo. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, queda expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar, rechazar toda

clase de títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de poderes previa autorización del Consejo de Gerentes de la Titularizadora a terceros. Página 138. La Titularizadora podrá delegar la administración de los inmuebles al Comisionista conforme al contrato de Comisión para la administración de los inmuebles que se firme. El Fondo de Titularización estará conformado por los activos a que se refiere el literal D) de la cláusula II) "Antecedentes" de este instrumento y según consta en el anexo Uno del Contrato de Titularización.

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la emisión corresponderá a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización a un comisionista para encargarle las funciones de administración de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización lo cual ha de entenderse referido a las facultades siguientes, pero no limitadas a: I) Gestionar la ampliación, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto inmobiliario; II) Gestionar la comercialización, promover la venta de forma total o parcial del Proyecto inmobiliario, III) Arrendar de forma Total o parcial el proyecto inmobiliario; y IV) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización los servicios de Comisionistas para ejercer las funciones de administración del Proyecto inmobiliario y otros activos del Fondo de Titularización. La administración del Comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto inmobiliario, así como de ejercer labores de procesamiento de información de recaudación de flujos de generados por la venta y arrendamiento de comercios y oficinas del Proyecto inmobiliario "COMPLEJO CASCADAS", y su tratamiento a la cuenta que la Titularizadora designe de contabilización, de registros de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos. POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACION. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quién responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectuó la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con el motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito. Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que lo integran el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS CERO UNO, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración la Titularizadora deberá seleccionar a un Comisionista comprobada experiencia para ceder la administración parcial o total de los inmuebles. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de inmuebles, a través del arrendamiento o venta del Proyecto inmobiliario "COMPLEJO CASCADAS" y cualquier otro ingreso que estuviere facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de Valores de Titularización- Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de inmuebles.

## **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.

## 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 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 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 4 BANCOS**

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

		<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco agrícola	US\$	0.24
<b>Cuenta Colectora</b>		
Banco agrícola		0.24
<b>Cuenta Comisionista</b>		
Banco agrícola		0.24
<b>Cuenta RTV</b>		
Banco agrícola		103.84
<b>Total bancos</b>	<b>US\$</b>	<b><u>104.56</u></b>

**NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$ 58,653.24, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a largo plazo por US\$ 58,653.24, según siguiente:

**Al 31 de diciembre de**  
**2023**

**Activos en titularización a largo plazo**

Edificios	US\$	34,718.80
Construcciones en proceso		23,934.44
<b>Total activos titularizados a largo plazo</b>	<b>US\$</b>	<b><u>58,653.24</u></b>

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno – FTIHVCC CERO UNO, se crea con el objeto de ampliar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto inmobiliario denominado "COMPLEJO CASCADAS" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto inmobiliario consiste en quinientas cincuenta y cinco inmuebles, el cual comprende un componente de ampliación. Se encontrará en Condominio Hipermall Las Cascadas, municipio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de la Libertad. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

**LAS CARACTERISTICAS DE LA EMISIÓN DEL FONDO SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:**

## Tramo 1

## Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVCC01 Valores de Titularización – Títulos de participación.
2. Monto a negociar: US\$5,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
3. Fecha Colocación: 22 de diciembre de 2023
4. Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2023
5. Precio Base: US\$1.00
6. Valor mínimo y múltiplos de la contratación: US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
7. Numero de valores a colocar: 5,000
8. Plazo de la emisión: 27 años
9. Tasa de interés: 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)
10. Base de cálculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, 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 tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores de Valores. 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. 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 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 el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
15. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantener al vigente durante el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050.
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
18. Pago de Capital: Al vencimiento.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la Ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora, de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero. " La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los Valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o solvencia del emisor.

#### **NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detallan a continuación:

		<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
Originador	US\$	53,779.17
Titularizadora de activos		35.76
<b>Total Documentos por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>53,814.93</u></b>

#### **NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detallan a continuación:

		<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$	12.00
Por servicios de clasificación de riesgos		12.00
Por servicios de auditoría externa		2.80
<b>Total Honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>26.80</u></b>

**NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

		<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
Servicios de publicidad	US\$	0.50
Cedeval		5.17
Honorarios legales		6.40
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>12.07</u></b>

**NOTA 9 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO**

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

		<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2023</u></b>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$	5,000.00
<b>Total de participación en fondos inmobiliarios</b>	<b>US\$</b>	<b><u>5,000.00</u></b>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVCC01.

**NOTA 10 OTROS GASTOS**

El saldo de la cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de US\$15.67 se encuentra integrado así: Colocación de valores de titularización de US\$ 14.13, Papelería y útiles de US\$0.04, Publicaciones de US\$0.50, Trámite inscripción casa corredora de U\$1.00.

**NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

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

**NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

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

**NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES**

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

## **NOTA 14 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 COMPLEJO CASCADAS 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

### **Riesgo Reputacional:**

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

### **Riesgo Operativo:**

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

### **Riesgo de fraude interno o externo:**

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

### **Daños materiales:**

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

## **NOTA 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2023, 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, 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
- 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.

#### **NOTA 16 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

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

#### **NOTA 17 CONTINGENCIAS**

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

#### **NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

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

#### **NOTA 19 SANCIONES**

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

#### **NOTA 20 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

- a) Aprobación de los estados financieros  
Según acta número 261 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2023.
- b) Dictamen e Informe Fiscal  
El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2023 asciende a un valor de US\$ 58,757.82, para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, por lo tanto 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 diciembre de 2023 los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno colocados en fecha 22 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

Tenedores	Tramo	US\$	Monto Colocado	Fecha de colocación	Movimiento		US\$	SALDO AL 31/12/2023
					Aumento	Disminución		
1	1	US\$	5,000.00	22/12/2023			US\$	5,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>US\$</b>	<b>5,000.00</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>5,000.00</b>

## **NOTA 21 CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

Al 31 de diciembre de 2023, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, cuenta con una clasificación "Nivel 2" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera de los Originadores no auditada de fecha 31 de diciembre de 2022, según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del diecinueve de junio de dos mil veintitrés.

### **Significado de la clasificación**

La clasificación de riesgo "N DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

## **NOTA 22 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 de 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