



## 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 SANTA ELENA 01

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – SANTA ELENA 01, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024, 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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – SANTA ELENA 01, del 1 al 31 de diciembre de 2024 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 del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 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, 22 de enero de 2025

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – SANTA ELENA 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 2024 y 2023**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 654.65	US\$ 87.14
Bancos (nota 4)	654.63	87.12
Impuestos	0.02	0.02
Activo no corriente	32,823.22	27,697.60
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	27,864.63	27,393.42
Ajuste por Valorización	4,958.59	304.18
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 33,477.87</b>	<b>US\$ 27,784.74</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	1,225.07	155.00
Préstamos con instituciones bancarias o de crédito	1,158.89	97.69
Comisiones por pagar (nota 6)	0.04	0.04
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	14.17	10.68
Cuentas por pagar (nota 8)	34.37	13.85
Otras cuentas por pagar (nota 9)	17.60	17.60
Impuestos y retenciones por pagar	0.00	15.14
Pasivo no corriente	19,731.37	18,500.00
Ingresos por preventa por proyectos de construcción	7,445.66	5,000.00
Obligaciones financieras de largo plazo	12,285.71	13,500.00
Déficit acumulados del fondo de titularización	(2,437.15)	(1,174.45)
Déficit acumulado del fondo de titularización	(1,174.45)	(186.97)
Déficit del ejercicio	(1,262.70)	(987.48)
<b>Patrimonio</b>	14,958.58	10,304.19
Participaciones en fondos inmobiliario	10,000.00	10,000.00
Ganancias no realizadas	4,958.58	304.19
<b>Total pasivo y Patrimonio</b>	<b>US\$ 33,477.87</b>	<b>US\$ 27,784.74</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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – SANTA ELENA 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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos de operación y administración	US\$ 0.00	US\$ 0.00
Ingresos por activos titularizados	0.00	0.00
Ingresos por inversiones	0.00	0.00
Otros ingresos	0.00	0.00
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	1,262.70	986.97
Por administración y custodia	75.49	75.45
Por clasificación de riesgo	15.83	10.00
Por auditoría externa y fiscal	2.80	2.80
Por pago de servicios de la deuda	1,157.05	887.85
Por servicios de valuación	0.48	0.00
Por honorarios profesionales	10.00	10.00
Impuestos y contribuciones	1.04	0.72
Gastos por activos inmuebles titularizados	0.01	0.15
Gastos financieros	0.00	0.00
Intereses valores titularización	0.00	0.00
Otros gastos (nota 13)	0.00	0.51
Otros gastos	0.00	0.51
Total de egresos y gastos	1,262.70	987.48
<b>(Déficit) del ejercicio</b>	<b>US\$ (1,262.70)</b>	<b>US\$ (987.48)</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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – SANTA ELENA 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 Excedentes del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	Déficit acumulado		Déficit/ Excedente del periodo		Total
<b>Saldo al 8 de julio de 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>(186.97)</b>	<b>US\$ (186.97)</b>
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022		(186.97)		186.97	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		(987.48)	(987.48)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>(186.97)</b>	<b>US\$</b>	<b>(987.48)</b>	<b>US\$ (1,174.45)</b>
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023		(987.48)		987.48	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		(1,262.70)	(1,262.70)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>(1,174.45)</b>	<b>US\$</b>	<b>(1,262.70)</b>	<b>US\$ (2,437.15)</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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – SANTA ELENA 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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación (Déficit) del ejercicio	US\$ (1,262.70)	US\$ (987.48)
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) de Activos Inmuebles titularizados	(471.22)	(17,769.14)
(Aumento) por ajuste por valorización	(4,654.40)	(304.18)
Aumento por preventa por proyectos de construcción	2,445.66	5,000.00
(Aumento) impuestos	0.00	(0.02)
(Disminución) aumento en Comisiones por pagar	0.00	(0.04)
Aumento (Disminución) en Honorarios profesionales por pagar	3.49	(2.66)
Aumento en cuentas por pagar	20.52	6.35
Aumento en Otras cuentas por pagar	0.00	0.31
(Disminución) en obligaciones financieras a largo plazo	(1,214.29)	0.00
(Disminución) Aumento en impuestos y retenciones por pagar	<u>(15.14)</u>	<u>14.48</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación	(5,148.08)	(14,042.38)
Adquisición de préstamos con instituciones financieras	1,061.19	13,597.69
Ganancias no realizadas	4,654.40	304.19
Participación del fondo inmobiliario	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación	5,715.59	13,901.88
<i>Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	567.51	(140.50)
<i>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	87.12	227.62
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ <u>654.63</u></b>	<b>US\$ <u>87.12</u></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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – SANTA ELENA 01**

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

**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

---

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

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – SANTA ELENA 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 dieciséis de junio de dos mil veintidós ante los oficios del 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 número CD-28/2022, de fecha diez de junio de dos mil veintidós, 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-26-2022** de fecha 05 de julio de 2022.

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 fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores Santa Elena 01, se registrará por los siguientes términos: El originador, quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización sobre el Inmueble a título de compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA CERO UNO, por el precio de CINCO MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$5,080.81), pagaderos una vez el FTIHVSE01, emita los Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo. El inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario tiene una extensión superficial de cinco mil trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados con once centésimas (5,358.11 m<sup>2</sup>) y se encuentra ubicado en el Municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor del originador bajo la matrícula número tres cero dos ocho tres tres tres cero – cero cero cero cero cero (30283330-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, Los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos conforme un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles – Hencorp Valores – Santa Elena Cero Uno, es la emisión de Valores de Titularización hasta por un monto de US\$ 15,000.00 está amparada con la participación de la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto Inmobiliario denominado "Torre Santa Elena 1" el cual consiste en la construcción de un edificio de uso comercial para arrendamiento de

espacio para oficinas y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

## **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 22).

### 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, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales 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 América, 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 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco Agrícola	US\$ 653.79	US\$ 86.28
<b>Cuenta comisionista</b>		
Banco Agrícola	0.50	0.50
<b>Cuenta colectora</b>		
Banco Agrícola	0.34	0.34
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 654.63</b>	<b>US\$ 87.12</b>

**NOTA 5 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$27,864,633.57 y US\$27,393,415.25 respectivamente, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Activos titularizados a largo plazo</b>		
Bienes Inmuebles por construirse/terrenos	US\$ 5,080.81	US\$ 5,080.82
Bienes inmuebles por construirse/construcciones en proceso	22,783.82	22,312.60
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 27,864.63</b>	<b>US\$ 27,393.42</b>

El fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Santa Elena Cero Uno, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo, rendimiento y financiamiento del proyecto inmobiliario, el cual consiste en la construcción de un edificio de uso comercial para arrendamiento de espacio para oficinas. La Titularizadora queda expresamente facultado para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto Inmobiliario.

El fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVSE CERO UNO, creado con el objeto del rendimiento y financiamiento del proyecto denominado "Torre Santa Elena 01" y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo del mismo.

En fecha dieciséis de junio de 2022, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera se efectuó escritura de compraventa de inmueble, la Licenciada Sara Gasteazoro de Menéndez en su calidad de representante legal de la sociedad Desarrollos Consolidados, S.A. de C.V. (la vendedora) y el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre en su calidad de representante legal Hencorp Valores Ltda. Titularizadora administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01 (la compradora) que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización del fondo, los comparecientes manifiestan que convienen el celebrar UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE el cual se regirá por lo siguiente: a) que la sociedad vendedora es dueña y actual poseedora del inmueble de naturaleza rústica, situado sobre Boulevard Orden de Malta, número cuatrocientos setenta, Urbanización Santa Elena con una extensión superficial de CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO ONCE metros cuadrados. El Inmueble se encuentra inscrito a favor de la sociedad vendedora bajo la matrícula tres cero dos ocho tres tres tres cero – cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Cuarta Sesión del Centro departamento de La Libertad. b) que el Inmueble junto con sus derechos, accesorios han sido valuadas por el monto de CINCO MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$5,080.81) POR Luis Roberto Guifarro Álvarez, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0152-2007, c) que del Inmueble no se adeudan impuestos municipales, d) que la sociedad vendedora está solvente con sus obligaciones tributarias, e) que el Inmueble se encuentra libre de proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje, y sobre el mismo no pesan gravámenes, anotaciones, ni restricciones de ningún tipo.

La sociedad vendedora por el precio de CINCO MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$5,080.81), le vende el inmueble libre de todo gravamen a la TITULARIZADORA para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLE HENCOPR VALORES SANTA ELENA CERO UNO. Realizando en este acto la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos accesorios que sobre el mismo el corresponden, entregándoselas materialmente y obligándose al saneamiento de Ley.

**CARACTERISTICAS GENERALES**

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles- Hencorp Valores SANTA ELENA 01 (FTIHVSE 01).

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

Originador: Desarrollos Consolidados, S.A. de C.V.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A. Titularizadora.

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – SANTA ELENA cero uno (FTIHVSE 01)

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidad de la distribución de Dividendos.

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIHVSE 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

**TRAMO 1:**

Fecha de colocación Tramo 1: 8 de julio de 2022.

Fecha de vencimiento Tramo 1: 8 de julio de 2057.

Monto Negociado: US\$10,000.00

Plazo de la emisión: Cuatrocientos Veinte meses.

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)

Forma de pago de Capital Tramo 1: Al vencimiento.

**NOTA 6 COMISIONES POR PAGAR**

El saldo de comisiones por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Por custodia	US\$ 0.04	US\$ 0.04
<b>Total de comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 0.04</b>	<b>US\$ 0.04</b>

**NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Por servicios de representación de los tenedores	US\$ 4.17	US\$ 4.17
Por servicios de auditoría externa	0.00	0.00
Por servicios de peritos valuadores	0.00	2.34
Por servicios de clasificación de riesgos	10.00	4.17
<b>Total de honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 14.17</b>	<b>US\$ 10.68</b>

**NOTA 8 CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrada de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Proveedores	US\$ 34.37	US\$ 13.85
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>US\$ <u>34.37</u></b>	<b>US\$ <u>13.85</u></b>

**NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Publicaciones	US\$ 8.56	US\$ 8.56
CEDEVAL	9.04	9.04
<b>Total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ <u>17.60</u></b>	<b>US\$ <u>17.60</u></b>

**NOTA 10 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos titularizados en mora.

**NOTA 11 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen retiros de excedentes.

**NOTA 12 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

**NOTA 13 OTROS GASTOS**

El saldo de los otros gastos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Colocación de valores de titularización	US\$ 0.00	US\$ 0.00
Publicaciones	0.00	0.50
Tramite de inscripción Casa Corredora	0.00	0.00
Papelería y útiles	0.00	0.01
<b>Total de otros gastos</b>	<b>US\$ <u>0.00</u></b>	<b>US\$ <u>0.51</u></b>

## **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 SANTA ELENA 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 interrumpen los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

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

Al 31 de diciembre de 2024 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 2024 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.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

**NOTA 17 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay contingencias que informar.

**NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no hay cauciones que informar.

**NOTA 19 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – SANTA ELENA 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – SANTA ELENA 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 2024 asciende a un valor de US\$ 33,477.87, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – SANTA ELENA 01, cumple con una de las condiciones requeridas en el art.131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2024.

## c) Al 31 de diciembre de 2024, de los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores SANTA ELENA 01 colocados, se detallan a continuación:

<u>Tenedor</u>	<u>Tramo</u>	<u>Cantidad de valores</u>	<u>Saldo en dólares</u>
1	1	10,000	\$ 10,000.00
<b>Total</b>		<b>10,000</b>	<b>\$10,000.00</b>

## NOTA 21 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores SANTA ELENA 01, se detalla a continuación:

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de información de Estados Financieros
FTIHVSE01	Pacific Credit Rating	N3	28/10/2024	30/06/2024

Nivel 3: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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

## 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 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