



**ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Concejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora  
Administradora del  
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE 01

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE Cero uno, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2024, 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 Inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE Cero uno, al 31 de diciembre de 2024 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 24. 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, 19 de enero de 2025



**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – nota 2)

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Activo</b>		
<u>Activo corriente</u>	US\$ 212,817.43	US\$ 115,382.98
Bancos (nota 4)	204,103.55	108,450.89
Cuentas y documentos por cobrar (nota 6)	8,713.88	6,932.09
<u>Activo no corriente</u>	23,051,933.89	15,410,096.27
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	23,051,933.89	15,410,096.27
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 23,264,751.32</b>	<b>US\$ 15,525,479.25</b>
<b>Pasivo</b>		
<u>Pasivo corriente</u>	718,522.46	592,356.48
Documentos por pagar (nota 7)	4,296.88	4,662.95
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	17,333.31	15,000.00
Cuentas por pagar (nota 9)	1,507.79	182,588.53
Otras cuentas por pagar	2,250.00	2,250.00
Comisiones por pagar	120.00	120.00
Impuestos y retenciones por pagar	1,130.96	952.08
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito (nota 11)	691,883.52	386,782.92
<u>Pasivo no corriente</u>	11,923,916.40	10,425,487.24
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito locales (nota 11)	11,923,916.40	10,425,487.24
Excedentes acumulados del fondo de titularización	1,710,742.68	757,635.53
Reservas de Excedentes Anteriores	757,635.53	0.00
Excedente del ejercicio	953,107.15	757,635.53
<b>Total pasivo</b>	<b>14,353,181.54</b>	<b>11,775,479.25</b>
<b>Patrimonio</b>		
Participaciones en fondos inmobiliario	4,407,000.00	3,750,000.00
Ganancias no realizadas (nota 12)	4,504,569.78	0.00
<b>Total patrimonio</b>	<b>8,911,569.78</b>	<b>3,750,000.00</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 23,264,751.32</b>	<b>US\$ 15,525,479.25</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

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



Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General





Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único




**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del periodo del 03 de abril de 2023 al 31 de diciembre de 2023.**

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>Ingresos</b>		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 2,065,768.16	US\$ 1,351,735.73
Ingresos por activos titularizados	2,011,380.72	1,340,078.19
Otros ingresos	54,387.44	11,657.54
<b>Egresos</b>		
<u>Gastos de administración y operación</u>	1,105,341.70	586,436.41
Por administración y custodia	43,320.76	66,393.80
Por clasificación de riesgo	22,333.31	16,000.00
Por auditoría externa	2,800.08	2,800.08
Por pago de servicios de la deuda	825,304.92	431,275.46
Por servicios de valuación	1,500.00	0.00
Por seguros	37,393.52	10,637.36
Por honorarios profesionales	12,000.00	31,000.00
Impuestos y contribuciones	25,641.49	17,793.67
Gastos por activos inmuebles titularizados	135,047.62	10,536.04
<u>Gastos financieros</u>	0.00	0.00
Intereses valores titularización	0.00	0.00
<u>Otros gastos</u>	7,319.31	7,663.79
Otros gastos (nota 10)	7,319.31	7,663.79
Total de egresos y gastos	1,112,661.01	594,100.20
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 953,107.15</b>	<b>US\$ 757,635.53</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

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






Lic. Melvin Balmore Cruz      Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas      Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Contador General      Gerente General y Representante Legal      Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01**

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

**Estado de Composición del Excedente Acumulado del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 03 de abril de 2023 al 31 de diciembre de 2023.**

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
<b>Saldo al 03 de abril de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Resultado del ejercicio		0.00		757,635.53	757,635.53
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>757,635.53</b>	<b>US\$ 757,635.53</b>
Traslado de resultados		757,635.53		(757,635.53)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		953,107.15	953,107.15
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>757,635.53</b>	<b>US\$</b>	<b>953,107.15</b>	<b>US\$ 1,710,742.68</b>

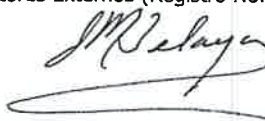
Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



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

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único




**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 03 de abril de 2023 al 31 de diciembre de 2023.**

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

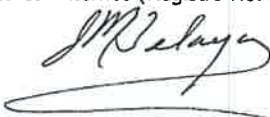
	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación</b>		
Excedente del ejercicio	US\$ 953,107.15	US\$ 757,635.53
<i>Cambios netos en activos y pasivos:</i>		
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(1,781.79)	(6,932.09)
(Aumento) en activo de inmuebles titularizados L.P.	(7,641,837.62)	(15,410,096.27)
(Disminución) aumento en documentos por pagar	(366.07)	4,662.95
Aumento en honorarios profesionales por pagar	2,333.31	15,000.00
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(181,080.74)	182,588.53
Aumento en otras cuentas por pagar	0.00	2,250.00
Aumento en comisiones por pagar	0.00	120.00
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	178.88	952.08
Aumento en Prestamos con instituciones bancarias o crédito	0.00	0.00
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios	657,000.00	3,750,000.00
<b>Flujo de efectivo y equivalente de efectivo usado/provisto por las actividades de operación</b>	<b>(6,212,446.88)</b>	<b>(10,703,819.27)</b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Adquisición de prestamos	2,226,027.63	10,812,270.16
Pago de prestamos	(422,497.87)	0.00
Ganancias no realizadas en revalúo	4,504,569.78	0.00
<b>Flujo de efectivo provisto en actividades de financiamiento</b>	<b>6,308,099.54</b>	<b>10,812,270.16</b>
<b>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>95,652.66</b>	<b>108,450.89</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>108,450.89</b>	<b>0.00</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 204,103.55</b>	<b>US\$ 108,450.89</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único



## **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 del 03 de abril al 31 de diciembre de 2023.**

(Expresados en 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 – Cerro Verde 01, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada veintisiete de enero de dos mil veintitrés ante los oficios del Notario Jorge Alberto Gutierrez Rascón, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-68/dos mil veintidós, de fecha veintitrés de diciembre 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-0015-2023** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo Cerro Verde 01 es el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar y financiar el proyecto de Construcción para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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. según lo establecido en la CLAUSULA D) del Contrato de Titularización celebrado en la Ciudad de San Salvador en fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, el cual literalmente dice: D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, para efectos de la integración del FTHVCV CERO UNO, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a vigilar que el Fondo de Titularización Cerro Verde 01 esté debidamente integrado según lo establece la Ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el contrato de enajenación de los Activos del originador al Fondo de Titularización, el cual en lo esencial se regirá por los siguientes términos: El originador quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos, permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión 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 CERRO VERDE CERO UNO, por el precio de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CONCIENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,072,751.63), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO emita los valores de titularización- Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente. El inmueble donde se desarrollará el proyecto de construcción tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veintiún, punto catorce metros cuadrados ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula número tres cero cero tres seis nueve cero

ocho – cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de la Libertad.

De conformidad a los artículos 86 y 87 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 para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

## **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 24).

### 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 Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares.

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 Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

### Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros



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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

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

**NOTA 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco Industrial Cta. Discrecional	US\$ 203,903.55	US\$ 108,441.32
<b>Cuenta Restringida</b>		
Banco Industrial Cta. Colectora	200.00	9.57
<b>Total bancos</b>	<b>US\$ <u>204,103.55</u></b>	<b>US\$ <u>108,450.89</u></b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 23,051,933.89, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo: Terrenos por US\$5,072,751.63, Construcciones en proceso por US\$13,474,612.48 y Ajuste por valorización por US\$4,504,569.78; y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 15,410,096.27, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo por US\$ 15,410,096.27.

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "CERRO VERDE – SANTA ELENA"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compra- venta adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregara al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamiento denominados "CERRO VERDE – SANTA ELENA", el cual tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m2), ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V., bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero del registro de la propiedad raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rustica; 3.26.3 Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños, y planos arquitectónicos mediante contrato de compraventa; 3.26.3.1 Permisos: Según constará en el contrato de compraventa MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. declarará que: I) El proyecto de construcción "CERRO VERDE – SANTA ELENA", a desarrollarse en el inmueble cuanta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; II) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por lo que la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.3.2 Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del contrato de compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. Se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo de proyecto de

construcción; la transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.4 Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del proyecto de construcción, la sociedad Titularizadora con cargo al fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del proyecto de construcción, dicha cantidad será respaldada con la certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.5 Administración del inmueble en el período de construcción: La sociedad Titularizadora contratara como comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la cual estará facultada de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para: I) gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y la obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas que sean requeridos con forme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; III) Arrendar de forma total o parcial el proyecto de construcción; IV) la administración y comisión inicia, ente incluye, pero no se limita a realizar entre otros, la actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto de construcción; además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referente a la comercialización, mercadeo, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que el proyecto de construcción pueda a empezar a generar ingresos una vez que se haya finalizado; 3.26.6 Apertura y manejo de cuentas: A) cuentas del Fondo de Titularización: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: I) Cuenta colectora: es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolsos de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; II) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será administrada por la Titularizadora en la cual se percibirán mensualmente desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los Títulos según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores de Fondo de Titularización de Inmuebles, acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de contratos de Titularización; III) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será de firma indistinta del comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por el comisionista. La cuenta comisionista será de firma indistinta entre el comisionista y la sociedad Titularizadora; 3.26.7 La administración del inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: I) Construir, diseñar,

remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) enajenar de forma total o parcial, a título oneroso los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; III) Arrendar de forma total o parcial el inmueble; IV) contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita al comisionista para ejercer las funciones de administración del inmueble y otros activos del fondo de titularización. La administración incluye la facultad del administrador de ejercer labores de procesamiento de información de recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del inmueble podrá ser total o parcial. 3.27 Plazo de negociación: De acuerdo al Art. 76 vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá 180 días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la escritura de la emisión, para vender el 75% de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

### **CARACTERÍSTICAS:**

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cerro Uno- VTHCV01.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde cero uno, VTHCV01 y con cargo a dicho fondo.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al VTHCV01: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cerro uno – VTHCV01

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son valores de titularización – títulos de 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 modalidades de la distribución de dividendos. Clase de valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al VTHCV01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta

Clasificación de riesgos: N2, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

**FTHCV01- Tramo: 1**

Fecha de colocación: 3 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023

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\$ 2,100,000.00 (Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)

Forma de negociación: A través de Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Forma y lugar de pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento por Cedeval.

Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

Forma de pago capital: Al vencimiento

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Plazo de la emisión: 35 años

Precio base: \$1,000.00

**Redención Anticipada:** 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 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

**Clasificación de riesgos:** "2N", Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificación de riesgo otorgada según extraordinaria de su Concejo de Clasificación de Riesgo y con información financiera del Originador no auditada. La calificación se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

**FTHVCV01- Tramo: 2**

**Fecha de colocación:** 4 de abril de 2023

**Fecha de liquidación:** 4 de abril de 2023

**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\$ 1,650,000.00 (Un millón seiscientos cincuenta 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

**Forma de pago de capital:** Al vencimiento

**Forma de pago dividendos:** En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

**Valor mínimo y múltiplos de contratación:** US\$ 1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

**Fecha de vencimiento:** 3 de abril de 2058

**Plazo de la emisión:** 35 años

**Precio base:** US \$1,000.00

**Redención Anticipada de los Valores:** Siempre que no exista 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 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

**Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones electrónicas de Valores en Cuenta

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

**Clasificación de riesgos:** "N2" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante el plazo de la presente emisión.

**Tramo III\***

**Monto a negociar:** US\$657,000.00 (Seiscientos cincuenta y siete mil Dólares de los Estados Unidos de América)

**Fecha de colocación:** 8 de enero de 2024

**Fecha de liquidación:** 8 de enero de 2024

**Valor mínimo y múltiplos de contratación:** US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00.

**Numero de valores a colocar:** 657

Plazo de la emisión: 34 años

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)

Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US\$657,000.00

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

#### NOTA 6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cientes</b>		
Onelink, S.A. de C.V.	US\$ 1,000.00	US\$ 0.00
Getcom International, S.A. de C.V.	3,057.00	4,196.58
Centroamérica comercial, S.A. de C.V.	4,656.88	2,735.51
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>US\$ 8,713.88</b>	<b>US\$ 6,932.09</b>

#### NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Originador	US\$ 0.00	US\$ 366.07
Casas de corredores	4,296.68	4,296.88
<b>Total documentos por pagar</b>	<b>US\$ 4,296.68</b>	<b>US\$ 4,662.95</b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Por representación de los tenedores</b>		
Por servicios de representante de los tenedores	US\$ 9,000.00	US\$ 9,000.00
Por servicios de auditoría externa	0.00	0.00
<b>Por servicios de clasificación de riesgo</b>		
Pacific Credit Rating	8,333.31	6,000.00
Fitch Centroamérica	0.00	0.00
<b>Total honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 17,333.31</b>	<b>US\$ 15,000.00</b>

**NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Proveedores	US\$ 1,507.79	US\$ 182,588.53
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ <u>1,507.79</u></b>	<b>US\$ <u>182,588.53</u></b>

**NOTA 10 OTROS GASTOS**

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 ascienden a la cantidad de **US\$7,319.31** los cuales se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$1,856.03 y Gastos de derechos de registro por valor de US\$5,463.28; y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a la cantidad de **US\$7,663.79** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$5,296.88, papelería y útiles US\$99.19, publicaciones por US\$2,250.00 y Superintendencia del sistema financiero asiento registral por US\$ 17.72.

**NOTA 11 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO LOCALES**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de préstamos con instituciones bancarias se detalla a continuación

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Préstamo con instituciones bancarias C. P		
Principal	645,472.18	386,782.92
Intereses	46,411.34	0.00
<b>Subtotal préstamos con instituciones a C.P.</b>	<b>691,883.52</b>	<b>386,782.92</b>
Préstamo con instituciones bancarias L. P	US\$ 11,923,916.40	10,425,487.24
<b>Subtotal préstamos con instituciones a L.P.</b>	<b>11,923,916.40</b>	<b>10,425,487.24</b>
<b>Total préstamos por pagar</b>	<b>US\$ <u>12,615,799.92</u></b>	<b><u>10,812,270.16</u></b>

En fecha doce de julio de dos mil veintitrés, se adquirió préstamo bancario celebrado mediante contrato escritura N°35 por primero hipoteca abierta del FTIHVCV01 y el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima para garantizar las operaciones y obligaciones adelante indicadas y que se relacionen en las mismas con este gravamen, sobre un inmueble de naturaleza rústica y construcciones segregada de la Finca Santa Elena, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, que se localiza así: lotes números CINCUENTA Y TRES, CINCUENTA Y CINCO, CINCUENTA Y SEIS Y CINCUENTA Y NUEVE, ubicados en Boulevard Santa Elena y calle Conchagua u cerro verde poniente. El terreno así descrito tiene un área de SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, inscritas a favor de la hipotecante. La hipoteca abierta se constituye para el plazo de DIECISIETE AÑOS, contados a partir de esta fecha con vencimiento el día DOCE de julio de dos mil cuarenta, hasta por la suma de trece millones quinientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

El 11 de mayo de 2022 a través del comité Ejecutivo CE-014-2023 se aprobó solicitud de financiamiento con las siguientes condiciones:



Tipo de crédito: Crédito Decreciente

Monto: 11,000,000.00 (Once millones de dólares de los estados unidos de América)

Plazo: 12 años

Tasa de interés nominal de 7.75% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo con sus políticas de tasas de interés, con base en el costo financiero de los recursos.

Tasa de interés efectiva: 8.0772%

Recargo por mora: 5.0% sobre saldos vencidos, adicional a la tasa de interés normal

Uso de fondos: Un solo retiro

Comisión por servicio de estructuración de crédito: 0.25% más IVA sobre el monto de crédito

Formalización: Escritura Pública.

La hipoteca que aquí se constituye servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que se otorguen en esta misma fecha, así como de las obligaciones que ya existan y de todas las obligaciones futuras que llegaren a existir en las que se haga relación de este gravamen.

### **NOTA 12 GANANCIAS NO REALIZADAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de ganancias no realizadas es por el valor de **US\$4,504,569.78** y por el valor de **US\$0.00** respectivamente.

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

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

### **NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

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

### **NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES**

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

### **NOTA 16 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 CERRO VERDE 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

#### Riesgo Reputacional:

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

#### Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización

colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

## **NOTA 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 2024 y 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, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores, 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 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

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

## **NOTA 19 CONTINGENCIAS**

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

## **NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

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

## **NOTA 21 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 22 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

- a) Según acta N° 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

Según acta N° 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 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\$ 23,264,751.32, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 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 2025, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2025.

- c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US\$2,100,000.00, tramo 2 asciende a US\$1,650,000.00, tramo 3 asciende a \$657,000.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$ 4,407,000.00.

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	1	2,100	2,100,000.00
1	2	1,650	1,650,000.00
1	3	657	657,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>4,407</b>	<b>4,407,000.00</b>

**NOTA 23 CLASIFICACION DE RIESGO**

Al 31 de diciembre de 2024; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 31/12/2023	29/04/2024

**Categoría Nivel 2:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Al 31 de diciembre de 2023; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 30/06/2023	09/10/2023

**Categoría Nivel 2:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

**NOTA 24 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 de inmuebles ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto al giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para fondos de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

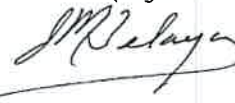
Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



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

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único



**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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)

	<b><u>31 de</u></b>		<b><u>31 de</u></b>
	<b><u>diciembre de</u></b>		<b><u>diciembre de</u></b>
	<b><u>2024</u></b>		<b><u>2023</u></b>
<b>Activo</b>			
<u>Activo corriente</u>	US\$ 212.82	US\$	115.38
Bancos (nota 4)	204.10		108.45
Cuentas y documentos por cobrar (nota 6)	8.72		6.93
<u>Activo no corriente</u>	23,051.93		15,410.10
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	23,051.93		15,410.10
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 23,264.75</b>	<b>US\$</b>	<b>15,525.48</b>
<b>Pasivo</b>			
<u>Pasivo corriente</u>	718.52		592.36
Documentos por pagar (nota 7)	4.30		4.67
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	17.33		15.00
Cuentas por pagar (nota 9)	1.51		182.59
Otras cuentas por pagar	2.25		2.25
Comisiones por pagar	0.12		0.12
Impuestos y retenciones por pagar	1.13		0.95
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito (nota 11)	691.88		386.78
<u>Pasivo no corriente</u>	11,923.92		10,425.48
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito locales (nota 11)	11,923.92		10,425.48
Excedentes acumulados del fondo de titularización	1,710.74		757.64
Reservas de Excedentes Anteriores	757.64		0.00
Excedente del ejercicio	953.10		757.64
<b>Total pasivo</b>	<b>14,353.18</b>		<b>11,775.48</b>
<b>Patrimonio</b>			
Participaciones en fondos inmobiliario	4,407.00		3,750,000.00
Ganancias no realizadas (nota 12)	4,504.57		0.00
<b>Total patrimonio</b>	<b>8,911.57</b>		<b>3,750,000.00</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 23,264.75</b>	<b>US\$</b>	<b>15,525.48</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. 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 – CERRO VERDE 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 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del periodo del 03 de abril de 2023 al 31 de diciembre de 2023.**

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

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Ingresos</b>		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 2,065.76	US\$ 1,351.74
Ingresos por activos titularizados	2,011.38	1,340.08
Otros ingresos	54.38	11.66
<b>Egresos</b>		
<u>Gastos de administración y operación</u>	1,105.34	586.44
Por administración y custodia	43.32	66.39
Por clasificación de riesgo	22.33	16.00
Por auditoría externa	2.80	2.80
Por pago de servicios de la deuda	825.30	431.28
Por servicios de valuación	1.50	0.00
Por seguros	37.39	10.64
Por honorarios profesionales	12.00	31.00
Impuestos y contribuciones	25.64	17.79
Gastos por activos inmuebles titularizados	135.06	10.54
<u>Gastos financieros</u>	0.00	0.00
Intereses valores titularización	0.00	0.00
<u>Otros gastos</u>	7.32	7.66
Otros gastos (nota 10)	7.32	7.66
Total de egresos y gastos	1,112.66	594.10
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 953.10</b>	<b>US\$ 757.64</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. 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 – CERRO VERDE 01**

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

**Estado de Composición del Excedente Acumulado del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 03 de abril de 2023 al 31 de diciembre de 2023.**

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
<b>Saldo al 03 de abril de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Resultado del ejercicio		0.00		757.64	757.64
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>757.64</b>	<b>US\$ 757.64</b>
Traslado de resultados		757.64		(757.64)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		953.10	953.10
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>757.64</b>	<b>US\$</b>	<b>953.10</b>	<b>US\$ 1,710.74</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. 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 – CERRO VERDE 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 por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024 y del 03 de abril de 2023 al 31 de diciembre de 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>
<b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación</b>		
Excedente del ejercicio	US\$ 953.11	US\$ 757.64
<i>Cambios netos en activos y pasivos:</i>		
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(1.78)	(6.93)
(Aumento) en activo de inmuebles titularizados L.P.	(7,641.84)	(15,410.10)
(Disminución) aumento en documentos por pagar	(0.37)	4.66
Aumento en honorarios profesionales por pagar	2.33	15.00
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(181.08)	182.59
Aumento en otras cuentas por pagar	0.00	2.25
Aumento en comisiones por pagar	0.00	0.12
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	0.18	0.95
Aumento en Prestamos con instituciones bancarias o crédito	0.00	0.00
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios	657.00	3,750.00
<b>Flujo de efectivo y equivalente de efectivo usado/provisto por las actividades de operación</b>	<b>(6,212.45)</b>	<b>(10,703.82)</b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Adquisición de prestamos	2,226.03	10,812.27
Pago de prestamos	(422.50)	0.00
Ganancias no realizadas en revalúo	4,504.57	0.00
<b>Flujo de efectivo provisto en actividades de financiamiento</b>	<b>6,308.10</b>	<b>10,812.27</b>
<b>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>95.65</b>	<b>108.45</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>108.45</b>	<b>0.00</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 204.10</b>	<b>US\$ 108.45</b>

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. 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 – CERRO VERDE 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 del 03 de abril 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 – Cerro Verde 01, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada veintisiete de enero de dos mil veintitrés ante los oficios del Notario Jorge Alberto Gutierrez Rascón, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-68/dos mil veintidós, de fecha veintitrés de diciembre 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-0015-2023** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo Cerro Verde 01 es el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar y financiar el proyecto de Construcción para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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. según lo establecido en la CLAUSULA D) del Contrato de Titularización celebrado en la Ciudad de San Salvador en fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, el cual literalmente dice: D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, para efectos de la integración del FTHVCV CERO UNO, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a vigilar que el Fondo de Titularización Cerro Verde 01 esté debidamente integrado según lo establece la Ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el contrato de enajenación de los Activos del originador al Fondo de Titularización, el cual en lo esencial se regirá por los siguientes términos: El originador quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos, permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión 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 CERRO VERDE CERO UNO, por el precio de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CONCIENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,072.75), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO emita los valores de titularización- Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente. El inmueble donde se desarrollará el proyecto de construcción tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veintiún, punto catorce metros cuadrados ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de

La Libertad e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula número tres cero cero tres seis nueve cero ocho – cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de la Libertad.

De conformidad a los artículos 86 y 87 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 para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

## **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 24).

### 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 Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares.

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 Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

### Prácticas Contables Utilizadas

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

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

#### b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

#### c. Período contable

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

- d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia de del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. Corrección monetaria  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. Bases de conversión  
Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. Otros Activos Corrientes  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta  
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de estos.
- 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 con el 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 estos.
- j. Indemnización  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia de Valores.  
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

**NOTA 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco Industrial Cta. Discrecional	US\$ 203.90	US\$ 108.44
<b>Cuenta Restringida</b>		
Banco Industrial Cta. Colectora	0.20	0.01
<b>Total bancos</b>	<b>US\$ 204.10</b>	<b>US\$ 108.45</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 23,051.93, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo: Terrenos por US\$5,072.75, Construcciones en proceso por US\$13,474.61 y Ajuste por valorización por US\$4,504.57; y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 15,410.09, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo por US\$ 15,410.09.

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "CERRO VERDE – SANTA ELENA"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compra- venta adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregara al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamiento denominados "CERRO VERDE – SANTA ELENA", el cual tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V., bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero del registro de la propiedad raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rustica; 3.26.3 Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños, y planos arquitectónicos mediante contrato de compraventa; 3.26.3.1 Permisos: Según constará en el contrato de compraventa MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. declarará que: I) El proyecto de construcción "CERRO VERDE – SANTA ELENA", a desarrollarse en el inmueble cuanta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; II) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por lo que la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.3.2 Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del contrato de compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. Se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo de proyecto de

construcción; la transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.4 Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del proyecto de construcción, la sociedad Titularizadora con cargo al fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del proyecto de construcción, dicha cantidad será respaldada con la certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.5 Administración del inmueble en el período de construcción: La sociedad Titularizadora contratara como comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la cual estará facultada de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para: I) gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y la obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas que sean requeridos con forme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; III) Arrendar de forma total o parcial el proyecto de construcción; IV) la administración y comisión inicia, ente incluye, pero no se limita a realizar entre otros, la actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto de construcción; además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referente a la comercialización, mercadeo, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que el proyecto de construcción pueda a empezar a generar ingresos una vez que se haya finalizado; 3.26.6 Apertura y manejo de cuentas: A) cuentas del Fondo de Titularización: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: I) Cuenta colectora: es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolsos de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; II) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será administrada por la Titularizadora en la cual se percibirán mensualmente desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los Títulos según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores de Fondo de Titularización de Inmuebles, acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de contratos de Titularización; III) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será de firma indistinta del comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por el comisionista. La cuenta comisionista será de firma indistinta entre el comisionista y la sociedad Titularizadora; 3.26.7 La administración del inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: I) Construir, diseñar,

remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) enajenar de forma total o parcial, a título oneroso los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; III) Arrendar de forma total o parcial el inmueble; IV) contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita al comisionista para ejercer las funciones de administración del inmueble y otros activos del fondo de titularización. La administración incluye la facultad del administrador de ejercer labores de procesamiento de información de recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del inmueble podrá ser total o parcial. 3.27 Plazo de negociación: De acuerdo al Art. 76 vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá 180 días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la escritura de la emisión, para vender el 75% de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

### **CARACTERISTICAS:**

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno- VTHCV01.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde cero uno, VTHCV01 y con cargo a dicho fondo.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al VTHCV01: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero uno – VTHCV01

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son valores de titularización – títulos de 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 modalidades de la distribución de dividendos. Clase de valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al VTHCV01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta

Clasificación de riesgos: N2, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

FTHCV01- Tramo: 1

Fecha de colocación: 3 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023

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\$ 2,100.00 (Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)

Forma de negociación: A través de Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Forma y lugar de pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento por Cedeval.

Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

Forma de pago capital: Al vencimiento

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 1.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Plazo de la emisión: 35 años

Precio base: \$1.00

Redención Anticipada: 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 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Clasificación de riesgos: "2N", Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificación de riesgo otorgada según extraordinaria de su Concejo de Clasificación de Riesgo y con información financiera del Originador no auditada. La calificación se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

FTHVCV01- Tramo: 2

Fecha de colocación: 4 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 4 de abril de 2023

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\$ 1,650.00 (Un millón seiscientos cincuenta 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

Forma de pago de capital: Al vencimiento

Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 1.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Plazo de la emisión: 35 años

Precio base: US \$1.00

Redención Anticipada de los Valores: Siempre que no exista 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 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de Valores en Cuenta

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Clasificación de riesgos: "N2" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante el plazo de la presente emisión.

Tramo III\*

Monto a negociar: US\$657.00 (Seiscientos cincuenta y siete mil Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de colocación: 8 de enero de 2024

Fecha de liquidación: 8 de enero de 2024

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00.



Numero de valores a colocar: 657

Plazo de la emisión: 34 años

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)

Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US\$657.00

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

#### NOTA 6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cientes</b>		
Onelink, S.A. de C.V.	US\$ 1.00	US\$ 0.00
Getcom International, S.A. de C.V.	3.06	4.19
Centroamérica comercial, S.A. de C.V.	4.66	2.74
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>US\$ <u>8.72</u></b>	<b>US\$ <u>6.93</u></b>

#### NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Originador	US\$ 0.00	US\$ 0.36
Casas de corredores	4.30	4.30
<b>Total documentos por pagar</b>	<b>US\$ <u>4.30</u></b>	<b>US\$ <u>4.66</u></b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Por representación de los tenedores</b>		
Por servicios de representante de los tenedores	US\$ 9.00	US\$ 9.00
Por servicios de auditoría externa	0.00	0.00
<b>Por servicios de clasificación de riesgo</b>		
Pacific Credit Rating	8.33	6.00
Fitch Centroamérica	0.00	0.00
<b>Total honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ <u>17.33</u></b>	<b>US\$ <u>15.00</u></b>

**NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Proveedores	US\$ 1.51	US\$ 182.59
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 1.51</b>	<b>US\$ 182.59</b>

**NOTA 10 OTROS GASTOS**

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 ascienden a la cantidad de **US\$7.32** los cuales se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$1.86 y Gastos de derechos de registro por valor de US\$5.46; y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a la cantidad de **US\$7.66** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$5.29, papelería y útiles US\$0.10, publicaciones por US\$2.25 y Superintendencia del sistema financiero asiento registral por US\$ 0.02.

**NOTA 11 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO LOCALES**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de préstamos con instituciones bancarias se detalla a continuación

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Préstamo con instituciones bancarias C. P		
Principal	645.47	386.78
Intereses	46.41	0.00
<b>Subtotal préstamos con instituciones a C.P.</b>	<b>691.88</b>	<b>386.78</b>
Préstamo con instituciones bancarias L. P	US\$ 11,923.92	10,425.49
<b>Subtotal préstamos con instituciones a L.P.</b>	<b>11,923.92</b>	<b>10,425.49</b>
<b>Total préstamos por pagar</b>	<b>US\$ 12,615.80</b>	<b>10,812.27</b>

En fecha doce de julio de dos mil veintitrés, se adquirió préstamo bancario celebrado mediante contrato escritura N°35 por primero hipoteca abierta del FTIHVCV01 y el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima para garantizar las operaciones y obligaciones adelante indicadas y que se relacionen en las mismas con este gravamen, sobre un inmueble de naturaleza rústica y construcciones segregada de la Finca Santa Elena, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, que se localiza así: lotes números CINCUENTA Y TRES, CINCUENTA Y CINCO, CINCUENTA Y SEIS Y CINCUENTA Y NUEVE, ubicados en Boulevard Santa Elena y calle Conchagua u cerro verde poniente. El terreno así descrito tiene un área de SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, inscritas a favor de la hipotecante. La hipoteca abierta se constituye para el plazo de DIECISIETE AÑOS, contados a partir de esta fecha con vencimiento el día DOCE de julio de dos mil cuarenta, hasta por la suma de trece millones quinientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

El 11 de mayo de 2022 a través del comité Ejecutivo CE-014-2023 se aprobó solicitud de financiamiento con las siguientes condiciones:

Tipo de crédito: Crédito Decreciente

Monto: 11,000.00 (Once millones de dólares de los estados unidos de América)

Plazo: 12 años

Tasa de interés nominal de 7.75% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo con sus políticas de tasas de interés, con base en el costo financiero de los recursos.

Tasa de interés efectiva: 8.0772%

Recargo por mora: 5.0% sobre saldos vencidos, adicional a la tasa de interés normal

Uso de fondos: Un solo retiro

Comisión por servicio de estructuración de crédito: 0.25% más IVA sobre el monto de crédito

Formalización: Escritura Pública.

La hipoteca que aquí se constituye servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que se otorguen en esta misma fecha, así como de las obligaciones que ya existan y de todas las obligaciones futuras que llegaren a existir en las que se haga relación de este gravamen.

#### **NOTA 12 GANANCIAS NO REALIZADAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de ganancias no realizadas es por el valor de **US\$4,504.57** y por el valor de **US\$0.00** respectivamente.

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

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

#### **NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

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

#### **NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES**

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

#### **NOTA 16 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 CERRO VERDE 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 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 2024 y 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, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores, 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 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

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

#### **NOTA 19 CONTINGENCIAS**

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

#### **NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

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

#### **NOTA 21 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 22 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Según acta N° 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

Según acta N° 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 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\$ 23,264.75, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 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 2025, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2025.

- c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US\$2,100.00, tramo 2 asciende a US\$1,650.00, tramo 3 asciende a 657.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$ 4,407.00.

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	1	2,100	2,100.00
1	2	1,650	1,650.00
1	3	657	657.00
<b>TOTAL</b>		<b>4,407</b>	<b>4,407.00</b>

## NOTA 23 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 31/12/2023	29/04/2024

**Categoría Nivel 2:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Al 31 de diciembre de 2023; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 30/06/2023	09/10/2023

**Categoría Nivel 2:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

**NOTA 24 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 de inmuebles 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.  
Audidores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único