



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

Audidores y Consultores INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01 al 31 de diciembre de 2024 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

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

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 27. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

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

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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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

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

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 18 de enero de 2025

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

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

Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Activo		
Activo corriente	US\$ 2,004.15	US\$ 104,580.41
Bancos (nota 4)	1,418.88	104.56
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	566.06	0.00
Impuestos	18.98	0.02
Gastos pagados por anticipado	0.23	0.00
Activo no corriente	70,926.91	58,653,237.55
Activos en titularización largo plazo (nota 6)	70,926.91	58,653.24
Total activo	US\$ 72,931.06	US\$ 58,757.82
Pasivo		
Pasivo corriente	10,594.08	53,853,801.93
Documentos por pagar (nota 7)	4,773.26	53,814.93
Comisiones por pagar (nota 8)	0.47	0.00
Honorarios profesionales por pagar (nota 9)	24.00	26.80
Cuentas por pagar (nota 10)	76.63	0.00
Otras cuentas por pagar (nota 11)	2.89	12.07
Impuestos y retenciones por pagar (nota 12)	11.32	0.00
Prestamos con instituciones bancarias a corto plazo (nota 13)	5,705.51	0.00
Pasivo no corriente	28,145.09	0.00
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 13)	28,122.22	0.00
Depositos en garantía recibidos a largo plazo	22.87	0.00
Excedentes acumulados del fondo de titularización	1,568.89	(95.98)
Déficit acumulado	(95.98)	0.00
Retiro de excedentes	(4,500.00)	0.00
Excedente del ejercicio	6,164.87	(95.98)
Total pasivo	US\$ 40,308.06	US\$ 53,757.82
Patrimonio	32,623.00	5,000.00
Participaciones en inmuebles (nota 14)	32,623.00	5,000.00
Total pasivo más patrimonio	US\$ 72,931.06	US\$ 58,757.82

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

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

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

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

Estado de determinación de excedentes del Fondo del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 y del 22 de diciembre al 31 de diciembre 2023.

(Expresados en miles 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>
Ingresos		
Ingresos de operación y administración	US\$ 11,669.55	US\$ 0.00
Ingresos por inmuebles	11,532.58	0.00
Otros ingresos	136.97	0.00
Egresos		
Gastos de administración y operación	5,432.39	80.31
Por administración y custodia	393.91	38.38
Por clasificación de riesgo	12.00	12.00
Auditoría externa	2.80	2.80
Por pago de servicios de deuda	1,903.63	0.00
Por seguros	100.14	0.00
Por servicios de valuación	0	5.00
Por honorarios profesionales	75.43	22.00
Gastos por activos inmuebles titularizados	2,944.48	0.13
Otros gastos	72.29	15.67
Otros gastos (nota 15)	72.29	15.67
Total de egresos y gastos	5,504.68	95.98
Excedente/déficit del ejercicio	US\$ 6,164.87	US\$ (95.98)

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

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

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

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

Estado de Composición de Excedente del Fondo del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 y del 22 de diciembre al 31 de diciembre 2023.

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

	Excedentes acumulado		Excedentes del período		Total	
Saldo al 22 de diciembre de 2023	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$	0.00
Déficit del ejercicio		0.00		(95.98)		(95.98)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	0.00	US\$	(95.98)	US\$	(95.98)
Traslado de resultados ejercicio anterior		(95.98)		95.98		0.00
Resultado del ejercicio				6,164.87		6,164.87
Retiro de Excedentes				(4,500.00)		(4,500.00)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	(95.98)	US\$	1,664.87	US\$	1,568.89

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

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

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

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

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 y del 22 de diciembre al 31 de diciembre 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>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente/déficit del ejercicio	US\$ 6,164.87	US\$ (95.98)
(Aumento) en impuestos	(18.97)	(0.02)
(Aumento) en activos en titularización	(12,273.67)	(58,653.24)
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(566.06)	0.00
(Aumento) en gastos pagados por anticipado	(0.23)	0.00
(Disminución) aumento en documentos por pagar	(49,041.67)	53,814.93
Aumento en comisiones por pagar	0.47	0.00
(Disminución) aumento en honorarios por pagar	(2.80)	26.80
Aumento de cuentas por pagar	76.64	0.00
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(9.18)	12.07
Aumento de impuestos y retenciones por pagar	11.32	0.00
Aumento en Obligaciones financieras a corto plazo	5,705.51	0.00
Aumento en depósitos recibos a largo plazo	22.87	0.00
<i>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i>	<i>(49,930.90)</i>	<i>(4,895.44)</i>
Flujo de actividades financiamiento		
Adquisición de préstamo	28,122.22	0.00
Pago de dividendos	(4,500.00)	0.00
Participación en FTI	27,623.00	5,000,000.00
<i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i>	<i>51,245.22</i>	<i>5,000.00</i>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	1,314.32	104.56
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	104.56	0.00
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 1,418.88	US\$ 104.56

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

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

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01

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

Notas a los estados financieros del 22 de diciembre al 31 de diciembre de 2023 y 2024

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Complejo Cascadas Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada del día cuatro de octubre dos mil veintitrés ante los oficios de la Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo No CD-31/2023, de fecha 14 de julio de 2023, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-00029-2023** de fecha 1 de diciembre de 2023 y con acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No CE-23-2023 de fecha 11 de diciembre de 2023, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.

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

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

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

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la emisión corresponderá a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización a un comisionista para encargarle las funciones de administración de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización lo cual ha de entenderse referido a las facultades siguientes, pero no limitadas a: I) Gestionar la ampliación, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto inmobiliario; II) Gestionar la comercialización, promover la venta de forma total o parcial del Proyecto inmobiliario, III) Arrendar de forma Total o parcial el proyecto inmobiliario; y IV) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización los servicios de Comisionistas para ejercer las funciones de administración del Proyecto inmobiliario y otros activos del Fondo de Titularización. La administración del Comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto inmobiliario, así como de ejercer labores de procesamiento de información de recaudación de flujos de generados por la venta y arrendamiento de comercios y oficinas del Proyecto inmobiliario "COMPLEJO CASCADAS", y su tratamiento a la cuenta que la Titularizadora designe de contabilización, de registros de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos. POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACION. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quién responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectuó la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con el motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que lo integran el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS CERO UNO, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración la Titularizadora deberá seleccionar a un Comisionista comprobada experiencia para ceder la administración parcial o total de los inmuebles. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de inmuebles, a través del arrendamiento o venta del Proyecto inmobiliario "COMPLEJO CASCADAS" y cualquier otro ingreso que estuviere facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de Valores de Titularización- Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de inmuebles.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

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

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

Prácticas Contables Utilizadas

- a. Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes
En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
- b. Compensación de saldos y transacciones
Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.

- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. **Corrección monetaria**
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. **Bases de conversión**
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. **Activos titularizados**
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. **Provisiones**
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.

- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. **Indemnización**
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. **Gastos de emisión y colocación de valores de deuda**
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Flujo de Efectivo**
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. **Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.**
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

NOTA 4 BANCOS

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>		<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>	
Cuenta Discrecional				
Banco agrícola	US\$	1,382.84	US\$	0.24
Cuenta Colectora				
Banco agrícola		35.80		0.24
Cuenta Comisionista				
Banco agrícola		0.24		0.24
Cuenta RTV				
Banco agrícola		0.00		103.84
Total bancos	US\$	1,418.88	US\$	104.56

NOTA 5 LAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Cuentas y documentos por cobrar, los cuales se encuentran integrados según siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
Transactel	US\$ 37.39	US\$ 0.00
Inmobiliaria Las Cascadas, S.A. de C.V.	463.87	0.00
Munchlab, S.A. de C.V.	1.19	0.00
Centroamérica comercial, S.A. de C.V.	63.61	0.00
Total activos titularizados a largo plazo	US\$ 566.06	US\$ 0.00

NOTA 6 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$70,828,763.52, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a largo plazo por US\$70,828,763.52, según siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Activos en titularización a largo plazo		
Edificios	US\$ 34,718.80	US\$ 34,718.80
Mejoras	114.00	0.00
Construcciones en proceso	35,995.96	23,934.44
Total activos titularizados a largo plazo	US\$ 70,828.76	US\$ 58,653.24

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

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

Tramo 1

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVCC01 Valores de Titularización – Títulos de participación.
2. Monto a negociar: US\$5,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
3. Fecha Colocación: 22 de diciembre de 2023
4. Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2023
5. Precio Base: US\$1.00
6. Valor mínimo y múltiplos de la contratación: US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
7. Numero de valores a colocar: 5,000
8. Plazo de la emisión: 27 años
9. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización-títulos de participación (Renta Variable)
10. Base de cálculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización, podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores de Valores. La Redención anticipada de los Valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
15. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantener al vigente durante el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050.
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
18. Pago de Capital: Al vencimiento.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

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

Tramo 2

1. Monto a negociar: US\$26,644.00 (Veintitres millones seiscientos veintitrés mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 1 de febrero de 2024
3. Fecha de liquidación: 1 de febrero de 2024
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 27,623
7. Plazo de la emisión: 27 años
8. 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)
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
11. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
12. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta Discrecional, vencido dicho plazo, lo podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
14. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
17. Pago de Capital: Al vencimiento
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información completa*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo 3

1. Monto a negociar: US\$979.00 (Novecientos setenta y mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 15 de febrero de 2024
3. Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024
4. Precio base: 1.00
5. Número de valores a colocar: 979

6. Plazo de la emisión: 27 años
7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Originador	US\$ 4,773.25	US\$ 53,779.17
Titularizadora de activos	0.00	35.76
Total Documentos por pagar	US\$ 4,773.25	US\$ 53,814.93

NOTA 8 COMISIONES POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Custodia	US\$ 0.47	US\$ 0.00
Total Comisiones por pagar	US\$ 0.47	US\$ 0.00

NOTA 9 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$ 0.00	US\$ 12.00
Por servicios de clasificación de riesgos	24.00	12.00
Por servicios de auditoría externa	0.00	2.80
Total Honorarios profesionales por pagar	US\$ 24.00	US\$ 26.80

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Proveedores	US\$ 76.63	US\$ 0.00
Total cuentas por pagar	US\$ <u>76.63</u>	US\$ <u>0.00</u>

NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Servicios de publicidad	US\$ 0.37	US\$ 0.50
Cedeval	2.52	5.17
Honorarios legales	0.00	6.40
Total otras cuentas por pagar	US\$ <u>2.89</u>	US\$ <u>12.07</u>

NOTA 12 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de Impuestos y retenciones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$ 0.32	US\$ 0.00
Iva Debito Fiscal	4.29	0.00
Iva por pagar	6.71	0.00
Total Impuestos y retenciones por pagar	US\$ <u>11.32</u>	US\$ <u>0.00</u>

NOTA 13 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO LOCALES

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Préstamo con instituciones bancarias C.P		
Principal	US\$ 5,519.45	0.00
Intereses	<u>186.06</u>	<u>0.00</u>

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Subtotal de obligaciones a corto plazo	5,705.51	0.00
Préstamo con instituciones bancarias L. P Agrícola	<u>28,122.22</u>	<u>0.00</u>
Subtotal de obligaciones a largo plazo	28,122.22	0.00
Total Obligaciones por pagar	US\$ <u>33,827.73</u>	<u>0.00</u>

En fecha dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, se adquirió préstamo bancario con Banco Agrícola mediante línea de crédito fija por un monto de US\$36,700.00; a un plazo de nueve años con periodo de utilización 3 meses con destino: Adquisición, Construcción y Mejora de inmuebles ubicados en Complejo Cascadas.

Condiciones especiales:

Aprobación original: Tasas 7.40% anual. Nueva aprobación: Tasa variable SOFR Tem Rate de UN MES, más un diferencial o spread de 2.00%.

Tasa variable resulta en una tasa indicativa al día de hoy (15/02/2024) de 7.32%, siendo esta la tasa de piso de interés del crédito. En cualquier momento durante el plazo de crédito, si la tasa de interés SOFR de UN MES mas el diferencial esta debajo de la tasa Piso de Interés. La deudora pagara la tasa de Piso de interés equivalente al SIETE PUNTO TREINTA Y DOS POR CIENTO (7.32%) Anual sobre saldos de créditos. En caso de que la tasa de interés SOFR de UN MES mas el diferencial este arriba de la tasa de Piso de interés, entonces. La deudora pagara la tasa de interés SOFR de UN MES más el diferencial.

TIEA: Aprobación original de 7.89%. Nueva aprobación 7.39%

Forma de pago: Aprobación original: pagos mensuales por US\$468.33 de capital de interés cada uno y un ultimo pago por el saldo de capital remanente y sus respectivos intereses. Nueva aprobación: Pagos mensuales de capital por US\$339.82 más los respectivos intereses mensuales cada uno, y un ultimo pago por el saldo de capital remanente y sus respectivos intereses.

garantía: Aprobación original: Cesión de derechos económicos de 100% los flujos provenientes del arrendamiento de los inmuebles identificados como CF1 y CF3 de Complejo Cascadas y descritos en garantía #1, de conformidad a la cesión de la posición contractual a ser suscrita a favor de Fondo de titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno (FTIHVCC CERO UNO), como nuevo arrendante de los inmuebles en comento.

NOTA 14 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ <u>32,623.00</u>	US\$ <u>5,000.00</u>
Total de participación en fondos inmobiliarios	US\$ <u>32,623.00</u>	US\$ <u>5,000.00</u>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVCC01.

NOTA 15 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de US\$72.29 se encuentra integrado así: Colocación de valores de titularización de US\$39.02 y gastos de derechos de registros de US\$33.27; y al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de US\$15.67 se encuentra integrado así: Colocación de valores de titularización de US\$ 14.13, Papelería y útiles de US\$0.04, Publicaciones de US\$0.50, Trámite inscripción casa corredora de U\$1.00.

NOTA 16 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 17 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 18 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 19 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores COMPLEJO CASCADAS 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la

empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

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

NOTA 20 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2023, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

NOTA 21 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 22 CONTINGENCIAS

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

NOTA 23 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 24 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 25 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTESa) Aprobación de los estados financieros

Según acta número 301 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024. Según acta número 261 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2024 asciende a un valor de US\$ 72,931.06, para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, por lo tanto cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2025.

c) Al 31 diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023; los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno colocados, se detallan a continuación:

<u>Tramo</u>	<u>Tramo colocado</u>		<u>Saldo al</u>
	<u>Fecha de colocado</u>	<u>Saldo de colocado</u>	<u>31/12/2024</u>
1	22/12/2023	\$5,000.00	\$5,000.00
2	15/2/2024	\$26,644.00	\$26,644.00
3	15/2/2024	\$979.00	\$979.00
Total			\$32,623.00

d) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle en la propiedad de tenedores de valores se detalla a continuación:

<u>TENEDORES</u>	<u>TRAMO</u>	<u>SALDO AL 31/12/2024</u>
1	1	5,000.00
1	2	25,666.00
2	2	978.00
3	3	979.00
Total		32,623.00

NOTA 26 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, cuenta con una clasificación "Nivel 2" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera de los Originadores no auditada de fecha 30 de junio de 2024, según fecha de comité: 29 de octubre de 2023.

Significado de la clasificación

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

Significado de la clasificación

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

NOTA 27 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único