

**Informe Anual**  
**FONDO DE**  
**TITULARIZACIÓN**  
**DE INMUEBLES**  
**HENCORP**  
**VALORES**  
**TUSCANIA**  
**CORPORATE AND**  
**BUSINESS PARK**

A Diciembre 2024

**HENCORP**  
Titularizadora



## Índice

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora .....	2
2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores.....	2
3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido.....	3
4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado .....	12
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	12
6. Informe de Gestión de Riesgos .....	15
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	15
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	17
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado .....	19
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	21
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles .....	22
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado .....	22
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles .....	24
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	24
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado .....	25
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia .....	25

**1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora**

<b>Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b>	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01
<b>Objeto:</b>	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el rendimiento o financiamiento del Inmueble Construido, el cual consiste en un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, el mismo consiste en un edificio de seis pisos que implica un uso de suelo comercial.
<b>Titularizadora:</b>	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

**2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores**

<b>Junta Directiva de la Titularizadora</b>	
<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Administrativa	José Adolfo Galdamez Lara
Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas

Con fecha 10 de enero de 2023, en sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, en el punto XI se acordó la elección del Nuevo Concejo de Gerentes para el período comprendido del 2023 al 2028.

<b>Representante de los Tenedores de Valores</b>
SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

### 3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido

- **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVTB CERO UNO"
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, y con cargo a dicho Fondo.
- **Denominación del Originador:** Tuscania Corporate and Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse TCBP, S.A. de C.V.
- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- **Representante de los Tenedores de Valores:** SYSValores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, cuya abreviación es "VTHVTB Cero Uno".
- **Naturaleza:** 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 presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVTB Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión.** 1) Monto fijo: Hasta tres millones de dólares de los Estados UNIDOS DE AMÉRICA; 2) Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria

de Tenedores del Fondo de Titularización y de la Superintendencia del Sistema Financiero, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: el aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización del inmueble. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

- **Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta trescientos.
- **Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
- **Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta. Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América.
- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un

plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de colocación.

- **Redención de los valores:** 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 pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según 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 hubiesen Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
- **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable. 3.19) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en este contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos

mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de

Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

- **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVTB CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión:** La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro

Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos. Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica "Monto Fijo" para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica "Aviso de colocación", siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación. 3

- **Aviso de colocación:** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada;
- **Destino de los Fondos de la Emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del monto de la emisión"
- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
- **Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el rendimiento y financiamiento del Inmueble

Construido, el cual consiste en un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, el mismo consiste en un edificio de seis pisos que implica un uso de suelo comercial, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien lo agregará al Legajo de Anexos de su Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo.

- **Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará 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 Inmueble Construido para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en este contrato; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble: 1.1) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito; 1.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compra-Venta; 2) Administración del Inmueble por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; ii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iii) 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.

- **Plazo de Negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta 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 estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, 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.
- **Modificación de las Características de la Emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en este contrato en relación al aumento del valor nominal de Nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, el Concejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N1" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 23 de noviembre de dos mil dieciocho y con información financiera del originador auditada a diciembre de dos mil diecisiete, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N1" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

- **Aportes Adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la política de endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización de Inmuebles en comento el Originador estará facultado a realizar aportes adicionales a razón de cien dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación de la serie adquirida por el Originador. Todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie adquirida por el Originador.
- **Custodia y Depósito:** La Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta
- **Razones Literales:** El prospecto de emisión contiene impresas las siguientes razones: 1) "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 2) "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 la solvencia del emisor"; 3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto.

## 4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

### Panorama Internacional

De acuerdo con las Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global modere su ritmo, alcanzando un 2.6% en 2024, marcando el tercer año consecutivo de desaceleración. Esta tendencia responde a factores como conflictos geopolíticos prolongados, tensiones comerciales y políticas monetarias más restrictivas. Sin embargo, al inicio de 2024, la actividad global mostró signos de fortaleza gracias al dinamismo económico de Estados Unidos. Las tasas de interés de referencia comenzaron a descender de manera más lenta de lo anticipado debido a persistentes presiones inflacionarias en economías clave.

Se proyecta una reducción de la inflación mundial al 4.5% en 2024, favoreciendo el cumplimiento de los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más pausado. La inflación elevada sigue siendo impulsada por altos precios de productos básicos y choques de oferta, especialmente en el sector alimentario. A pesar de esta tendencia a la baja, fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

### Impacto del Fenómeno Climático “La Niña”

El fenómeno climático “La Niña” continuará afectando significativamente las condiciones meteorológicas en 2024, con mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras. Esto podría interrumpir la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Según datos al cierre de 2023 y junio de 2024, “La Niña” ha sido el evento climático más influyente en la economía global.

### América Latina y el Caribe: Desafíos y Oportunidades

Para la región, se estima un crecimiento del 1.8% en 2024, con una recuperación al 2.7% en 2025. La restricción monetaria seguirá limitando el crecimiento a corto plazo; sin embargo, la disminución de la inflación podría permitir a los bancos centrales reducir las tasas de interés, estimulando la inversión. Persisten riesgos como condiciones financieras globales más estrictas, altos niveles de deuda local, desaceleración de la economía china y efectos del cambio climático. Por otro

lado, un crecimiento más sólido en Estados Unidos podría contrarrestar los efectos negativos, especialmente en América Central y el Caribe.

Dentro de la región, República Dominicana lidera el crecimiento proyectado con un 5.1%, impulsado por la reducción de la inflación y el dinamismo del sector turístico. Costa Rica sigue con un 3.9%, destacando por sus exportaciones de servicios y turismo. Nicaragua proyecta un crecimiento del 3.7% gracias a la inversión y estabilidad económica, mientras que Honduras alcanzaría un 3.4% con relativa estabilidad macroeconómica. El Salvador espera crecer un 3.2% debido a reformas estructurales, seguido de Guatemala con un 3% y Panamá con un 2.5%, afectado por el cierre de la mina Cobre Panamá y la disminución del tráfico en el Canal de Panamá.

## **Estados Unidos y su Influencia Global**

Estados Unidos sigue siendo clave en la dinámica económica global, influyendo significativamente en Centroamérica y el Caribe. Sus políticas comerciales y cambios en las tasas de interés afectan directamente las cadenas de suministro globales y el comercio internacional. Se espera que la reducción gradual de tasas por parte de la FED fortalezca su economía, con un impacto positivo para la región.

## **Análisis del Sector Inmobiliario**

El sector inmobiliario incluye actividades relacionadas con bienes inmuebles, desde la construcción hasta su comercialización, involucrando a arrendadores, agentes y corredores en la compra, venta, y alquiler de propiedades. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR) a junio de 2024, el PIB del sector construcción alcanzó US\$559 millones, registrando una contracción del 7.13% frente a los US\$602 millones de junio de 2023, lo que representa una caída de US\$43 millones. Por otro lado, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, con un crecimiento del 4.61% (US\$23 millones más) respecto al mismo periodo de 2023.

En términos del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), la construcción mostró un descenso, pasando de 159.22 en junio de 2023 a 133.52 en junio de 2024. Las actividades inmobiliarias, en cambio, subieron ligeramente de 106.92 a 108.81 en el mismo periodo. En el PIB, las actividades inmobiliarias representaron el 5.88%, un aumento del 0.03% frente al 5.86% de 2023, mientras que la construcción bajó al 6.28% del PIB, desde el 7.04% del año anterior.

Datos del ISSS a marzo de 2024 señalan un crecimiento del 9.7% en construcción y del 7.89% en actividades inmobiliarias, con 30,600 empleos directos y 7,700 indirectos generados en ambos sectores. A pesar de retos como el alza de costos en combustibles, materias primas y escasez de mano de obra, la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca proyectos clave, como el viaducto de Los Chorros, que crearán alrededor de 150,000 empleos directos e indirectos.

La OPAMSS informa que la construcción y el sector inmobiliario representan el 40% de la inversión nacional, impulsada por estrategias para atender la demanda habitacional y mejorar el ordenamiento comercial. Propuestas como incentivos fiscales para proyectos de más de 35 pisos buscan atraer más inversión. Según la Cámara de Comercio e Industria, la construcción y el turismo serán motores clave para la economía en 2024, respaldados por mejoras en trámites de permisos y un ambiente favorable para la inversión. CASALCO proyecta un crecimiento superior al de 2023, impulsado por megaproyectos en telecomunicaciones, salud y medio ambiente, contribuyendo a la estabilidad económica y laboral del país.

**5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período**

Las Juntas Generales Ordinarias y Juntas Generales Extraordinarias de Tenedores de Valores durante el período del informe han sido el siguiente:

<b>Fecha</b>	<b>Quórum</b>	<b>Carácter de la Junta</b>
22 de abril 2024	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores

## 6. Informe de Gestión de Riesgos

A Diciembre 2024 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, cuya emisión de Valores de Titularización totalizó US\$2.25 millones y fueron colocados el 16/01/2020. Los recursos obtenidos fueron destinados para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del monto de la emisión"

Con respecto a la trampa de liquidez, Telemovil, El Salvador, S.A. de C.V. corresponde a la arrendataria de las instalaciones donde se Encuentra el campus TIGO, inmueble que constituye el principal activo que integra el fondo. En los meses de marzo a julio/2020 presento atrasos en los cánones de arrendamiento; no obstante, desde septiembre de 2020 a la fecha, los pagos se normalizaron. La Gerencia de Riesgos de forma conjunta con la Gerencia de Estructuración, siempre le da continuo seguimiento para garantizar que se realicen los pagos de acuerdo con lo contratado.

Con respecto al pago de obligaciones, durante 2024 se han realizado de acuerdo a lo establecido en los contratos correspondientes. Asimismo, se pagaron dividendos según detalle a continuación:

<b>DIVIDENDOS TUSCANIA</b>	
<b>Fecha</b>	<b>Monto</b>
14 febrero 2024	100,000.00
25 abril 2024	130,000.00
21 junio 2024	225,000.00
30 agosto 2024	166,500.00
30 sept 2024	60,000.00
30 noviembre 2024	107,000.00
30 diciembre 2024	130,000.00
<b>Total</b>	<b>918,500.00</b>

Se validó el cumplimiento de resguardos para el Fondo, habiéndose determinado que está dentro de los parámetros razonables, siendo los resultados obtenidos los siguientes:

No.	Ratio	Resultado Junio/2024
1	Disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras menores a 6 meses/Activo Neto $\geq 0.2\%$	0.11%
	Servicio de la Deuda	165,453
	EBITDA	224,712
	Cobertura de EBITDA/ Servicio de la Deuda	1.36
	Servicio de la Deuda/ Ingresos por arrendamiento	0.62

Los ratios del fondo a Diciembre de 2024 se han mantenido en métricas razonables. No obstante, por los antecedentes de retraso de pagos en 2020, Hencorp Valores siempre le da seguimiento al cumplimiento de pagos por parte de TIGO de acuerdo a lo establecido en contrato de arrendamiento.

El fondo de Titularización ha sido calificado por Pacific Credits Ratings, reconocida Agencia de Calificación autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. El rating asignado por PCR es N1, corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

Fondo de Titularización	Rating 1	
<b>Tuscania Corporate and Business Park 01</b>	PCR	N1

A Diciembre de 2024, el Fondo mantiene el rating otorgado inicialmente por la agencia de calificación, con perspectiva estable, reflejando la expectativa de que la Entidad mantendría su desempeño financiero y operativo en el corto plazo.

Se realizó la cuantificación del riesgo de crédito de Hencorp Valores con respecto a los ingresos por administración del Fondo de Titularización que dejaría de percibir en caso este caiga en default, determinándose que el Capital Social de la Titularizadora (US\$1.3 millones) alcanza para cubrir 12,203 veces las potenciales pérdidas por riesgo de crédito para un año calendario. Por lo tanto, el Capital Social es suficiente para hacerle frente pérdidas por riesgo de crédito, originadas por impago y que repercute en la no percepción de ingresos por administración del Fondo de Titularización.

Para la determinación de la Probabilidad de Default, se utilizaron las Matrices de Transición del estudio realizado por Fitch Ratings denominado "Global Structured Finance 2015 Transition and Default Study". El resultado obtenido se muestra a continuación:

<b>Fondo de Titularización</b>	<b>Obligaciones con Hencorp Valores US\$ (1 año)</b>	<b>P(x) Default</b>	<b>Riesgo Crédito US\$ (1 año)</b>	<b>Cobertura de capital HV</b>
<b>Tuscania Corporate and Business Park 01</b>	42,741	0.38%	162.4	8,386

No se registraron eventos de riesgo operativo tales como: fraude, daños en activos, fallas en sistemas, fallas en procesos, desastres e incumplimiento legal, etc. que constituyeran una amenaza para el funcionamiento normal del Fondo de Titularización.

La calificación determinada en Mapa de Riesgos de Fondo de titularización es:

**BAJA**

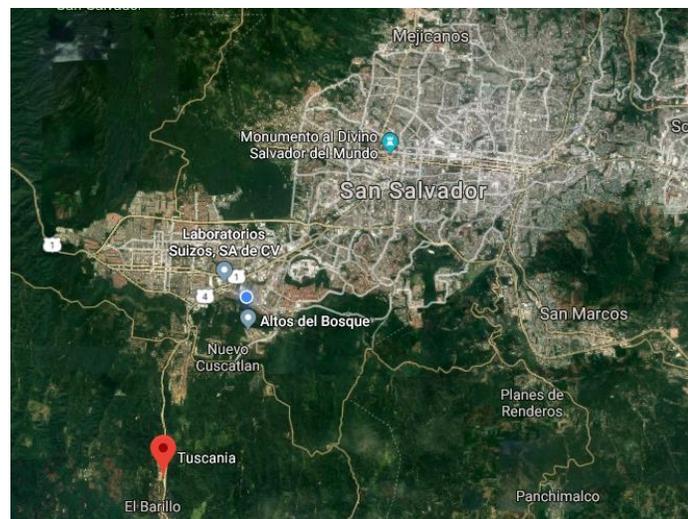
## **7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01 es propietario de un inmueble donde se encuentran desarrollados un edificio y otro de tipo nave industrial utilizado como bodega, así como estacionamiento techado y al aire libre, calles internas de circulación y áreas de jardines y esparcimiento. El Inmueble ha sido segregado de otro de mayor extensión, y posee una extensión superficial de DIECISIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y SERIS metros cuadrados, y se encuentra inscrito a favor del Fondo de Titularización bajo la matrícula número 3021818 - 00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad.

El bien inmueble se encuentra ubicado en Kilómetro 16 ½ sobre la carretera CA-4 que conduce de la ciudad de Santa Tecla hacia el puerto de la Libertad, cantón el Barillo, finca San Antonio, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, El Salvador. Las coordenadas de Google Earth son: 13° 37'19.07 N; - 89° 17'6.29" O.

Los Centros Urbanos y Comerciales más cercanos son Ciudad de Zaragoza, Residencial Cumbres Palo Alto, Condominios Miramar, Pueblo de San José Villanueva, Brisas de Zaragoza, Complejo Residencial Las Luces, Residencial Villas de Zaragoza, El Encanto Villas y Golf, Plaza Turística Zaragoza, Planta de Producción Muebles Molina, Gasolineras, Supermercados, etc.

Las vías de acceso son la Carretera CA-4 con superficie de rodadura de concreto asfáltico, desde la que se accede a la propiedad a través de calle de acceso vehicular en buen estado perteneciente al Complejo Tuscania. La zona cuenta con servicio de transporte público y puede llegarse por cualquier medio de transporte terrestre.



Debido al crecimiento urbano, se están realizando múltiples inversiones inmobiliarias en las afueras de la capital y uno de los lugares donde se ha apostado por el crecimiento es Zaragoza, que ya cuenta con múltiples desarrollos Inmobiliarios, como Tuscania, Palo Alto, Miramar y El Encanto, por lo que el inmueble se encuentra en una zona de alto potencial de desarrollo.

## 8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles

El inmueble por incorporar al Fondo de Titularización es:

1. Terreno del Edificio Corporativo, estacionamiento y bodega Tiene una extensión de 8 manzanas 1,284.51 varas cuadradas, con las matrículas 30011863-00000, 30018574-00000 y 30240841.00000. El bien se encuentra ubicado en Kilómetro 16 ½ sobre la carretera CA-4 que conduce de la ciudad de Santa Tecla hacia el puerto de la Libertad, cantón el Barillo, finca San Antonio, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, El Salvador.<sup>2</sup> Las coordenadas de Google Earth son: 13° 37'19.07 N; - 89° 17'6.29" O .

Los Centros Urbanos y Comerciales más cercanos son Ciudad de Zaragoza, Residencial Cumbres Palo Alto, Condominios Miramar, Pueblo de San José Villanueva, Brisas de Zaragoza, Complejo Residencial Las Luces, Residencial Villas de Zaragoza, El Encanto Villas y Golf, Plaza Turística Zaragoza, Planta de Producción Muebles Molina, Gasolineras, Supermercados, etc. Las vías de acceso son la Carretera CA-4 con superficie de rodadura de concreto asfáltico, desde la que se accede a la propiedad a través de calle de acceso vehicular en buen estado perteneciente al Complejo Tuscania. La zona cuenta con servicio de transporte público y puede llegarse por cualquier medio de transporte terrestre. Las características más relevantes de los activos que componen el inmueble son las siguientes:

a. Nivel 01 "Contact Center".

Superficie de construcción: 1,472.98 m<sup>2</sup>. El acceso principal a este nivel es a través de los estacionamientos denominados Zona 1 y 3, y de igual manera desde la zona de plaza del Campus. Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, amplio tragaluz central. Piso de concreto pulido en las zonas de trabajo y áreas comunes. Cielo falso de tablaroca en lugares especiales como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchapado externo de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de tablaroca entre espacios de acuerdo a planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado de 6 mm con marco de aluminio natural, y en las fachadas sur y poniente cuenta con una cámara de aislamiento térmico y acústico.

b. Niveles del 02 al 06 0

Superficie de construcción: 6,995.40 m<sup>2</sup>. Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de elevadores (2) eléctricos con motor en la parte superior, con posibilidad de agregar uno más. Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. En los niveles 2, 3, 4, 5 y 6 estructura de entepiso superior visible desde el interior con detalles especiales de tablaroca en zonas como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchape exterior de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de tablaroca entre espacios de acuerdo a planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado tintex de 6 mm con marco de aluminio natural, y el en nivel 6 con un muro cortina; tanto en las fachadas sur y poniente las ventanas y muro cortina poseen una cámara de aislamiento térmico y acústico. La cubierta es de lámina metálica, con una capa inferior de aislante térmico, y en otras losas de concreto.

c. Edificio de Bodega

Superficie de construcción: 1,821.75 m<sup>2</sup>. Se conecta al Campus con calle entre los estacionamientos de la ZONA 4 y 5. Cuenta con un muelle de carga/descarga en la zona norte. Estructura principal a base de marcos metálicos. Materiales: Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. Estructura Metálica de techo visible desde el interior. Paredes laterales de bloque de concreto hasta una altura de 3.0 m, y el resto de forro de metal aluminizado. La cubierta de lámina metálica con aislamiento térmico incorporado.

d. Estacionamientos

Esta zona que será trasladada como parte de los activos al Fondo Inmobiliario cuenta con un área de 5,974.81 m<sup>2</sup> emplazándose 320 parqueos, sub base de 0.60 m con material compactado a un 85% proctor, base de suelo cemento de 0.20 m de espesor con una capacidad de compactación del 95% proctor; las plazas adoquinadas con una cama de arena como base en primera fila y con grava en la segunda fila; el manejo del agua pluvial es a través de canaletas de concreto media caña enviándose al sistema principal de la urbanización, postes de caño negro de 3", faldón y farol de aluminio para iluminar la zona.

e. Equipos incorporados

Los equipos incorporados a los edificios incluyen el sistema de aire acondicionado de última generación, dos ascensores uno para 6 niveles y otro para 7 niveles con su cable para lectoras. El valor de estos equipos es de \$1,758,464.00

## 9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

A diciembre 2024 se adjuntan los gastos realizados por el Fondo al período.

<b>Egresos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Gastos de administración y operación</b>	<b>294,502.57</b>
Por Administración y Custodia	46,249.85
Por Clasificación de Riesgo	11,499.44
Por Auditoría Externa y Fiscal	3,000.00
Por Servicios de Valuación	8,333.28
Por honorarios profesionales	13,800.00
Por Seguros	27,120.00
Por Activos Inmuebles Titularizados	184,500.00
<b>Gastos financieros</b>	<b>910,257.68</b>
Por pago de Servicio de la Deuda	910,257.68
<b>Otros Gastos</b>	<b>363.51</b>
Otros Gastos	363.51
<b>Total de Egresos y Gastos</b>	<b>1,205,123.76</b>

## **10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año**

El valor del título de participación durante el período del informe ha sido el siguiente:

<b>Período</b>	<b>Dividendos repartidos por el Fondo</b>
Diciembre 2024	918,500.00

## **11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles**

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad estatal competente para dicho efecto cuando sea una institución extranjera, o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto, posterior a la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.

- Otros mecanismos de financiamiento siempre y cuando estén autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero y en cumplimiento a lo establecido en las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles vigentes en el momento de la obtención del financiamiento en comento;

-Para la obtención de financiamiento, independientemente de su proveniencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:

Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;

Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 30) romano I) DEFINICIONES, del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;

Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo;

Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;

Administración de las obligaciones financieras: La Sociedad Titularizadora, de común acuerdo con el Comisionista, será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de 22 Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:

- Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
- Realizar prepagos de capital. vi) Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en el romano ii) de la presente sección.

El Fondo de Titularización adquirió financiamiento con el Banco Agrícola, S.A. en fecha 10 de marzo de 2020 por la cantidad de US\$ 16,054,566.00 a un plazo de 12 años a una tasa nominal de 7.25%. La forma de pago del capital es mediante ciento cuarenta cuatro cuotas mensuales y sucesivas de US\$ 165,100.00.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo vigente del crédito es de US\$ 10,871,666.

**12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado**

<b>Valor Nominal</b>	<b>Valor Contable</b>	<b>Valor de Mercado</b>
US\$ 10,00.00	US \$ 28,467.41	US\$ 10,00.00

**13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles**

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación se enumeran a continuación:

**RIESGO DE MORA**

Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que presta el Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre Tigo y Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V., el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

**RIESGO REGULATORIO**

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Activos. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.

**RIESGO ESTRATÉGICO**

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO podría en cualquier momento tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVTB 01.

## **RIESGO DE UBICACIÓN**

Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. A su vez, hay diversos proyectos de mejoramiento de la infraestructura pública en dicha zona siendo ejecutados por el Gobierno de El Salvador.

## **RIESGO DE SINIESTROS**

Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.

El informe de riesgo del Fondo de Titularización se adjunta en el Anexo 1 del presente Informe.

### **14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles**

El Informe de Clasificación de Riesgo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

### **15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado**

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO no presenta Hechos Relevantes a la fecha de presentación de este Informe.

**16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia**

El Informe y Estados Financieros Auditados del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES INVERSIONES BOLIVAR CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

# Anexo No. 1

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO – FTIHVTB01 VALORES DE TITULARIZACIÓN – TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN**

<b>Comité No.225/2024</b>					
<b>Informe con EEFF no Auditados al 30 de junio de 2024</b>			<b>Fecha de Comité: 24 de octubre de 2024.</b>		
Periodicidad de actualización: Semestral			Sector Inmobiliario / El Salvador		
<b>Equipo de Análisis</b>					
Rebeca Bonilla <a href="mailto:rbonilla@ratingspcr.com">rbonilla@ratingspcr.com</a>		Adalberto Chávez <a href="mailto:achavez@ratingspcr.com">achavez@ratingspcr.com</a>		(+503) 2266-9471	
<b>HISTORIAL DE CLASIFICACIONES</b>					
Fecha de información	jun-22	dic-22	jun-23	dic-23	jun-24
Fecha de Comité	26/10/2022	11/04/2023	04/10/2023	18/04/2024	24/10/2024
<b>Valores de Titularización – Títulos de Participación</b>					
Un tramo como mínimo de hasta US\$3,000,000.00	Nivel 1	Nivel 1	Nivel 1	Nivel 1	Nivel 1
<b>Perspectiva</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>	<b>Estable</b>

**Significado de la Clasificación**

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

*Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo<sup>1</sup> dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.*

*“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita”.*

*“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”.*

*El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.*

**Racionalidad**

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación en “**Nivel 1**” a los Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno – FTIHVTB CERO UNO con perspectiva “**Estable**”; con información no auditada al 30 de junio de 2024.

La clasificación se fundamenta en la capacidad de pago que posee la emisión proveniente de los ingresos por el canon de arrendamiento de Telemovil El Salvador, S.A de C.V. (Tigo El Salvador), los cuales aseguran el pago de dividendos a los inversionistas. Asimismo, garantiza su rentabilidad mediante incrementos anuales de dicho canon. Adicionalmente, el Fondo contempla mecanismos que mitigan el riesgo de impago frente a posibles siniestros que pudieran afectar su activo. Por último, se considera la estabilidad en el pago mensual del canon de arrendamiento por parte de Tigo.

**Perspectiva**

Estable

<sup>1</sup> Normalizado bajo los lineamientos del Art.9 de “NORMAS TECNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO” (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

## Resumen Ejecutivo

---

- **El fondo posee un contrato de arrendamiento que considera incrementos programados en el canon anual.** La principal fuente de pago de dividendos proviene de los flujos que capta el Fondo de Titularización de Inmuebles por alquiler. Dicho ingreso se encuentra asegurado a través de un contrato de arrendamiento con Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo El Salvador), el cual tendrá una duración de doce años, donde se consideran incrementos anuales en el canon de arrendamiento.
- **Ingresos del Fondo se muestran estables.** El Fondo de Titularización reportó a la fecha de análisis ingresos por US\$1,543 miles, presentando una reducción en 11.7% (-US\$205 miles) con respecto a junio de 2023, debido a que en dicho periodo se recolectaron siete cuotas que incluían diciembre 2022, mientras que a junio 2024 se recolectan efectivamente de las seis cuotas correspondientes. De igual manera, a la fecha de análisis no se presenta otro tipo de ingresos.
- **Nivel de utilidad del fondo se muestra presionada por la contracción en ingresos.** La reducción presentada por los ingresos del fondo, no compenso la reducción en los gastos que fue de 5.5% (-US\$33 miles) alcanzando los US\$574 miles (junio 2023: US\$607 miles), incidiendo en una contracción de la utilidad del periodo que totalizó US\$969 miles, reflejando una disminución de un 15% (-US\$171 miles) en comparación a junio 2023. De acuerdo con lo anterior el margen neto pasó de 65.3% en junio 2023 a 62.8% a la fecha de análisis.
- **Resguardos operativos y legales garantizan la operatividad del Fondo.** El Fondo de Titularización cuenta con resguardos legales que, en caso de incumplimiento del contrato de alquiler, el arrendatario se verá obligado a pagar el cien por ciento de los saldos aún pendientes y pagar en concepto de penalidad un monto equivalente US\$3 millones. A la fecha de análisis el Fondo recibió en su cuenta colectora un monto acumulado de US\$2,181 miles, de los cuales, las cuotas por alquiler ascendieron a US\$1,542 miles, permitiéndole presentar una cobertura de 1.4 veces (junio 2023: 1.3 veces), con lo que se constata que el Fondo recibió en sus cuentas el canon correspondiente de parte de Tigo El Salvador de acuerdo con el contrato establecido.
- **Sector inmobiliario muestra moderada dinámica de crecimiento.** A la fecha de análisis, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, reflejando un incremento del 4.61%, equivalente a US\$23 millones, en comparación con junio 2023, cuando se registraron US\$501 millones. En contraposición en términos nominales el PIB del sector construcción totalizó en US\$559 millones, reflejando una contracción de 7.13% (US\$43 millones) en comparación a junio 2023 (US\$602 millones).

## Factores Clave de Clasificación

---

### Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- No aplica. El fondo cuenta con la clasificación más alta.

### Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Incumplimiento del pago en tiempo y forma del canon de arrendamiento, así como una reestructuración del contrato de arrendamiento que considere un canon menor.
- Incumplimiento de resguardos financieros y operativos establecidos en el contrato de titularización.

## Metodología utilizada

---

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador), vigente desde el 3 de noviembre de 2023 y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigente desde el 3 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

## Información utilizada para la clasificación

---

- **Perfil de la Titularizadora:** Reseña y Gobierno Corporativo.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Estados Financieros Auditados de FTIHVTB01 del periodo diciembre 2018 a 2023 y junio 2023-2024.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVTB01, Contrato de Comisión y Administración de Inmueble FTIHVTB01 y Contrato de Compraventa TCBP – FTIHVTB01.
- **Información complementaria:** Póliza de seguro del inmueble, estudio de mercado, informe del valúo campus TIGO, certificación extractada.

## Limitaciones potenciales para la clasificación

---

- **Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones para la elaboración del presente informe a la fecha.
- **Limitaciones potenciales:** Se mantendrá monitoreado del desempeño financiero del Fondo y la evolución de la recaudación en la cuenta colectora.

## Panorama Internacional

---

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico estimado para 2024, el cual se ubicaría en 2.6% en 2024, y continuando con la tendencia de desaceleración por tercer año consecutivo. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por un crecimiento más robusto de la economía de Estados Unidos. Las tasas de interés

de referencia han iniciado un descenso más lento de lo previsto debido a las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024, lo que ayudaría a que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento de lo previsto inicialmente. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

El fenómeno climático “La Niña” sigue siendo una de las problemáticas más importantes en la región para las economías en 2024. Se estima que continúe afectando las condiciones meteorológicas con una mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar disrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio de 2024 indican que “La Niña” ha sido el principal fenómeno climático con mayor influencia en las condiciones económicas globales.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran condiciones financieras mundiales más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de la economía de China, que afectaría a las exportaciones de la región, aunado al efecto por el cambio climático. En contraposición, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría contrarrestar los efectos negativos y tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con una tasa de 3.9%, mostrando crecimiento más moderado con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, para Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica; a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4%, manteniendo una relativa estabilidad macroeconómica y supeditado a una moderación de la inflación.; mientras que, El Salvador crecería en 3.2%, ante reformas económicas y fiscales estructurales. Adicionalmente, Guatemala estima un crecimiento de 3%, registrando un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Finalmente, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento con una tasa estimada de 2.5%, explicada por el cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las exportaciones e importaciones estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales. Se espera que a medida la FED continúe con el proceso de reducción en las tasas de interés de referencia, la economía estadounidense alcance una mayor dinámica de crecimiento.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes, manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y efectos adversos por el cambio climático, que continuaran siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

### **Desempeño económico de El Salvador**

Al primer semestre de 2024 la actividad económica del país, medida a través del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), presentó un decrecimiento al registrar una variación anual de -2.08%. Este comportamiento ha sido influenciado por menor actividad en rubros fundamentales para la economía, como el sector construcción, que muestra una variación interanual negativa de 16.1%. Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) registró un aumento de 2.6%, al primer trimestre del año, por debajo del rango proyectado por el Banco Central de Reserva para 2024 (3.0% - 3.5%).

Por su parte, la inflación medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ha moderado y colocado en niveles controlados, posterior al efecto inflacionario global. Aunque el índice general ha bajado hasta colocarse en 1.48% a junio de 2024; algunos sectores aún permanecen en niveles altos, como el de restaurantes y hoteles (5.53%), alimentos y bebidas no alcohólicas (3.63%) y salud (2.53%). El pronóstico del BCR para 2024 es que el índice oscile entre 0.5% y 1.0% debido a factores como el comportamiento del precio internacional del petróleo y sus derivados, la continuidad de proyectos de diversificación de la matriz energética impulsados por recursos renovables, lo que permitirá mantener bajos los precios de la electricidad, así como una moderada disminución en los precios de los alimentos.

Con respecto al sistema financiero regulado, la cartera de préstamos neta registró un crecimiento de 5.69% (US\$999 millones), totalizando los US\$18,558 millones, similar al crecimiento promedio de los últimos cinco cierres anuales (5.73%). En cuanto a los depósitos, totalizaron en US\$19,011 millones, con un aumento interanual de 4.15% (US\$758 millones); mientras que, el spread financiero se ubicó en 2.51%, mayor respecto a junio de 2023 (2.20%).

En cuanto a la situación fiscal del país, el Sector Público No Financiero (SPNF) a junio de 2024 registró un déficit fiscal de US\$157.0 millones, mayor al registrado a junio de 2023 (US\$34.2 millones). Cabe aclarar que el déficit a junio de 2024 no incluye la deuda previsional, dado que a partir de la reforma al sistema de pensiones en abril de 2023 se dejó de incluir como parte del SPNF. El comportamiento del déficit se explica por el aumento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron un incremento de 12.1% debido al aumento de gastos corrientes (12.0%) y gastos de capital (12.7%). Por su parte, los ingresos corrientes registraron un incremento de (8.9%), impulsados por los ingresos tributarios netos (11.0%) y por el superávit de operación de Empresas Públicas (33.5%).

Adicionalmente, la balanza comercial reportó un déficit de US\$4,580 millones, aumentando en 5.4% (US\$232.8 millones) como resultado del ligero incremento en las importaciones (+0.04%) y la reducción en las exportaciones (6.7%). El comportamiento en las exportaciones ha estado influenciado por la industria manufacturera de maquila con una disminución de 26.5%, aunado al comportamiento estable de las importaciones, que fueron impulsadas principalmente por las industrias manufactureras (+2.2%).

En cuanto a aspectos sociales, el país ha tenido avances significativos en términos de seguridad y control de la criminalidad, lo que genera un ambiente propicio para el desarrollo de negocios; sin embargo, se han tenido retrocesos en temas como transparencia, percepción de la corrupción y confianza en sistemas democráticos. Adicionalmente, se necesita mantener un crecimiento económico sostenible que permita continuar con la lucha por la erradicación de la pobreza y la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos.

Finalmente, las expectativas de crecimiento económico se mantienen moderadas. Para 2024, el BCR proyecta una tasa de crecimiento real del PIB en un rango del 3.0% al 3.5%, que será impulsado principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo que es promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, que se espera favorezca a las exportaciones. El Salvador tiene como uno de los principales desafíos controlar los niveles de endeudamiento y robustecer los niveles de liquidez del país para afrontar sus compromisos financieros.

### **Análisis del Sector Inmobiliario**

El sector inmobiliario engloba todas las actividades relacionadas con bienes inmuebles, como terrenos y edificios, abarcando desde su construcción hasta su comercialización. Esto incluye el trabajo de arrendadores, agentes y corredores dedicados a la compra, venta, alquiler y otros servicios inmobiliarios. Según los datos más recientes del Banco Central de Reserva (BCR) actualizados a junio 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó los US\$559 millones, experimentando una contracción del 7.13% respecto a junio de 2024, cuando se reportaron US\$602 millones, lo que equivale a una disminución de US\$43 millones. En contraste, las actividades inmobiliarias generaron un PIB de US\$524 millones, reflejando un incremento del 4.61%, equivalente a US\$23 millones, en comparación con el periodo anterior, cuando se registraron US\$501 millones.

En cuanto a la representación del sector construcción y actividades inmobiliarias con respecto al Índice de Volumen de la Actividad Inmobiliaria (IVAE) a junio de 2024 mostraron un comportamiento levemente decreciente en el caso de las actividades de construcción y ligeramente al alza en cuanto a las actividades inmobiliarias en comparación a sus resultados de junio de 2023. El sector construcción refleja una disminución pasando de un IVAE de 159.22 en junio 2023 a un valor de 133.52 y las actividades inmobiliarias pasaron de 106.92 a 108.81 en junio de 2024.

Las actividades inmobiliarias representaron en un 5.88% el total del PIB reflejando un crecimiento del 0.03% con respecto a junio 2023 (5.86%). En cuanto a las actividades de construcción, representaron en un 6.28% del PIB, registrando un leve decrecimiento del 0.76% (junio 2023: 7.04%). Por otra parte, según los datos a marzo 2024 del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS), la construcción y las actividades inmobiliarias han mostrado un crecimiento significativo del 9.7% y del 7.89%, respectivamente; mientras que los empleos directos en estos sectores sumaban aproximadamente 30,600 empleos directos y 7,700 empleos indirectos.

El sector de la construcción en El Salvador, a pesar de enfrentar desafíos como el aumento de costos en combustibles y materias primas, así como la escasez de mano de obra, muestra una tendencia positiva. La Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) destaca que proyectos como el viaducto de los Chorros y diversas obras públicas generarán unos 150,000 empleos directos e indirectos.

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) indica que la construcción y las actividades inmobiliarias representan el 40% de la inversión nacional. Esta inversión se impulsa por estrategias para mejorar la demanda habitacional y el ordenamiento comercial. Además, se ha propuesto un incentivo fiscal para proyectos inmobiliarios de más de 35 pisos. Las proyecciones de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador apuntan a que

la construcción y el turismo serán motores clave de la economía este año, mostrando resiliencia a pesar de crisis globales. La demanda de proyectos habitacionales y mejoras en la tramitación de permisos han facilitado un ambiente favorable para la inversión. Para 2024, CASALCO prevé un crecimiento superior al de 2023, gracias a megaproyectos en áreas como telecomunicaciones, salud y medio ambiente. Estas iniciativas no solo fomentarán el crecimiento del sector, sino que también contribuirán a un desarrollo integral y sostenible, mejorando la estabilidad económica y laboral en el país.

## Características de la Emisión

Los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora, respaldados por el FTIHVTB 01, representan participaciones en el patrimonio del Fondo de Titularización y se redimirán según la política de distribución de dividendos. La emisión incluirá al menos un tramo, aunque la Titularizadora puede agregar tramos o series adicionales, hasta alcanzar el monto fijo de emisión estipulado en el Contrato de Titularización o para aumentar dicho monto.

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN	
<b>Emisión</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVTB01".
<b>Emisor:</b>	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno.
<b>Originador:</b>	Tuscania Corporate and Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable (En adelante, TCBP, S.A. de C.V.).
<b>Monto de la Emisión:</b>	<p><b>1.- Monto fijo de la emisión:</b> Hasta US\$3,000,000.00</p> <p><b>2.- Aumento del monto de la emisión:</b> Una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:</p> <p><b>a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:</b> El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles;</p> <p><b>b) Condiciones precedentes:</b> Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles.</p>
<b>Clase de Valor:</b>	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
<b>Plazo de la Emisión:</b>	La emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de colocación.
<b>Tasa de Interés:</b>	La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en este contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto dos por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.
<b>Respaldo de la Emisión:</b>	El pago de Dividendos de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, sirviéndose de la adquisición del Inmueble y todos sus accesorios que servirán para generar rendimientos a ser distribuidos prorrata según la Prelación de Pagos acordada en el Contrato de Titularización mediante su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros.
<b>Resguardos Financieros:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Política de Endeudamiento:</b> El fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.</li> <li>• <b>Política de Liquidez:</b> El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento del valor del Activo Neto.</li> </ul>
<b>Mecanismos de Cobertura:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cuenta Colectora:</b> Es la cuenta aperturada a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01 que tiene como función la recolección de los flujos financieros procedentes del contrato de arrendamiento del Edificio Vía del Corso. Esta cuenta estará mancomunada con el Comisionista para garantizar control de los cargos y abonos que se hagan con cargo al FTIHVTB CERO UNO.</li> <li>• <b>Cuenta Discrecional:</b> Es la cuenta corriente bancaria aperturada en cualquier banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero y a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno. En esta cuenta se transferirán los fondos de la cuenta Colectora y servirá para efectuar los pagos a todos los proveedores del Fondo, acreedores financieros, tenedores de valores y demás terceros.</li> <li>• <b>Cuenta Restringida:</b> La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros.</li> </ul>
<b>Redención Anticipada</b>	Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL
<b>Política de distribución de dividendos</b>	La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo con la siguiente política: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos mensualmente.</li> <li>2. Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos.</li> </ol>

3. Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil.
4. El Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil.

Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del cero punto dos por ciento (0.2%) del valor del activo neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.

**Destino:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compra-venta; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en el Contrato de Titularización.

**Fuente:** Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

### Estructura de Titularización

Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.) es el desarrollador del “Edificio Vía del Corso”, un edificio corporativo de seis pisos con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Este inmueble, que incluye oficinas, área de recreación, cafetería, estacionamientos y bodega, es arrendado en su totalidad por Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo). El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, conforme al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, se integrará con dicho inmueble, valuado en US\$16 millones. A través del fondo, se emitirán Valores de Titularización - Títulos de Participación, cuyos recursos se utilizarán para la adquisición del inmueble, el capital de trabajo del fondo y otros fines especificados en el Contrato de Titularización.

### Activos que integran el FTIHVTB CERO UNO

Los distintos activos construidos por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno fueron valuados por el Ingeniero Msc. Nelson Edgardo Quevedo, inscrito en el asiento PV-0010-2017 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### ACTIVOS ADQUIRIDOS POR FTIHVTB01

INMUEBLE	MONTO
TERRENO	US\$761,252
EDIFICACIONES	US\$10,334,800
INVERSIONES	US\$3,200,030
EQUIPOS INCORPORADOS	US\$1,758,464
<b>TOTAL</b>	<b>US\$16,054,466</b>

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

### Características generales de los activos que integran el FTIHVTB CERO UNO según valúo

A continuación, se describen las principales características de los bienes inmuebles que se encuentran integrados al Fondo:

#### ACTIVOS INTEGRADOS FTIHVTB01

Edificio Vía del Corso	<p>Las características del inmueble se dividen en dos segmentos principales. El primer nivel tiene una superficie de 1,472.98 m<sup>2</sup> y ofrece tres accesos directos desde los estacionamientos y la plaza del edificio. Este nivel cuenta con una estructura metálica principal con marcos de perfiles H, losas de concreto reforzado y arriostramiento en las cuatro esquinas. La circulación vertical se facilita mediante una escalera presurizada y dos elevadores panorámicos eléctricos, así como un amplio tragaluz central.</p> <p>Los niveles del 2 al 6, con una superficie total de 6,995.40 m<sup>2</sup>, se accede a través de una plaza interna vestibular que conecta con el primer nivel mediante una rampa y elementos de circulación vertical similares a los del primer nivel. Estos niveles también presentan una estructura metálica con marcos de perfiles H y concreto reforzado, y arriostramiento en las esquinas del edificio, con las mismas características de circulación vertical que el primer nivel.</p>
Edificio de bodega	El edificio destinado al bodegaje posee una superficie de construcción de 1,821.75 m <sup>2</sup> , con una conexión con el Edificio mediante la arteria de circulación vial interna entre los estacionamientos 4 y 5. Posee muelle de carga y descarga. La estructura principal es a base de marcos metálicos y también con piso de concreto pulido.
Zona de estacionamiento	Esta zona posee un área de 5,974.81 m <sup>2</sup> con una capacidad de 320 estacionamientos con material compactado y suelo de cemento.
Otros Activos	La vía del complejo Tuscania, de 10 metros de ancho y 685 metros de largo, incluye cordón, cuneta, acera, drenaje y superficie de rodamiento de concreto hidráulico, con áreas ajardinadas y sistema de iluminación. Cuenta con una planta de tratamiento de 410 m <sup>2</sup> para aguas lluvias y condensación, que se canalizan a una laguna de 1,966.50 m <sup>2</sup> para enfriamiento. El terreno se concede en comodato al FTIHVTB 01 por noventa y nueve años, garantizando acceso a inquilinos. Si TCBP, S.A. de C.V. incumple el contrato, deberá pagar US\$ 3 millones. El comodatario no puede transferir el terreno y debe devolverlo al finalizar el plazo.

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

### Grado de concentración y desarrollo urbanístico

El Edificio Vía del Corso está ubicado en el Complejo Tuscania, km 16 ½, Carretera al Puerto de la Libertad, en Zaragoza, El Salvador. El complejo es un desarrollo mixto con usos institucionales, habitacionales y comerciales, rodeado de proyectos residenciales y comerciales, como Ciudad de Zaragoza y Plaza Turística Zaragoza, además de mejoras viales por el Gobierno.

El único inquilino actual es Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo). En caso de incumplimiento del contrato, Tigo deberá pagar el total de los saldos pendientes y una penalidad de US\$3 millones. El FTIHVTB Cero Uno no puede vender, donar ni transferir el inmueble. Aunque existe riesgo de concentración por depender de un solo arrendatario, este riesgo está mitigado por un contrato de arrendamiento de doce años con Tigo, que incluye aumentos anuales en el canon. El edificio, construido exclusivamente para Tigo, está respaldado por su inversión de más de US\$400 millones en El Salvador y su amplia base de clientes.

### **Contrato de Arrendamiento TCBP, S.A. de C.V. y Telemovil, S.A. de C.V. (TIGO)**

El contrato de arrendamiento entre Telemovil, S.A. de C.V. y Quórum S.A. de C.V., cedido a TCBP, S.A. de C.V., tiene una duración de 12 años. Firmado el 23 de diciembre de 2015 y vigente desde octubre de 2017, el contrato establece un precio mensual con incrementos anuales a partir de dicha fecha.

CANON DE ARRENDAMIENTO		
Año	Crecimiento	Canon mensual
1	0.00%	210,557
2	0.00%	210,557
3	0.00%	210,557
4	4.00%	218,980
5	4.00%	227,739
6	4.00%	236,848
7	3.00%	243,954
8	3.00%	251,273
9	3.00%	258,811
10	3.00%	266,575
11	3.00%	274,572
12	3.00%	282,810

*Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR*

El contrato de arrendamiento puede ser terminado anticipadamente por las siguientes razones:

- Falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas e injustificadas.
- Incumplimiento de cualquier obligación por parte de Telemovil, S.A. de C.V.

Ambas partes pueden terminar el contrato anticipadamente con un aviso de dos años a partir del octavo año del contrato. Además, el contrato puede finalizarse sin responsabilidad en los siguientes casos:

- TCBP puede cancelar el contrato y reclamar todos los cánones adeudados si se prueba que Telemovil ha pagado con fondos ilícitos.
- Telemovil puede cancelar el contrato sin responsabilidad si se prueba que TCBP ha adquirido o desarrollado el inmueble con fondos ilícitos.

### **Perfil de la Titularizadora**

#### **Reseña**

El 17 de diciembre de 2007, se publicó la Ley de Titularización de Activos, aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Posteriormente, el 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp estableció en El Salvador una Sociedad Titularizadora bajo el nombre de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, siendo la primera entidad de su tipo en el país. El 29 de diciembre de 2016, la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó la transformación de Hencorp Valores, S.A. Titularizadora a una Sociedad de Responsabilidad Limitada, cambiando su denominación a Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora.

La titularizadora Hencorp Valores, LTDA., demuestra el compromiso del Grupo Hencorp con el desarrollo de los mercados de capitales en El Salvador y la región. Fundada siguiendo los valores del grupo y con asesoría de expertos internacionales en titularización, su objetivo principal es proporcionar liquidez a activos del sector corporativo salvadoreño, regional y del sector público.

Esto se logra mediante la conexión de dichos activos con el mercado de capitales, ofreciendo un mecanismo adicional de financiamiento y generando nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables. Por lo tanto, hasta la fecha de análisis, la entidad gestiona 26 de las 45 titularizaciones activas dentro del mercado de valores salvadoreño, lo que representa una participación del 57.8%.

### **Gobierno Corporativo**

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora reconoce la importancia de contar con un adecuado Gobierno Corporativo y Código de ética que oriente la estructura y funcionamiento de sus diferentes departamentos en interés de la sociedad y sus accionistas, así como el apoyo en la toma de decisiones por parte de los diversos Comités.

La estructura de Gobierno Corporativo se soporta a través de:

- Código de Ética y Conducta.
- Código de Gobierno Corporativo.

- Manuales de Políticas, Normas y Procedimientos.
- Comités: Auditoría, Administración Integral de Riesgos, Prevención de Lavado de Dinero y Activos y demás Comités de apoyo.
- Junta Directiva y Alta Gerencia.
- La Misión, Visión, Valores y Objetivos corporativos.

### Estructura Organizacional

En opinión de PCR, Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora posee una estructura organizacional adecuada y su administración de riesgos se encuentra acorde a su modelo de negocio.

### Accionistas y Concejo de Gerentes

En el siguiente cuadro se detallan los principales Participantes Sociales y Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora, con una vigencia de la estructuración de cinco años:

PARTICIPANTES SOCIALES		CONCEJO DE GERENTES <sup>2</sup>	
Accionista	Participación	Cargo	Nombre
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.99%	Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Eduardo Alfaro Barillas	00.01%	Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
<b>Total</b>	<b>100%</b>	Gerente Administrativo	Víctor Manuel Henríquez
		Gerente Administrativo	José Adolfo Galdámez Lara
		Gerente Suplente	Felipe Holguín
		Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
		Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
		Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera

Fuente: Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora / Elaboración: PCR

### Gestión de riesgos

Para reducir los riesgos asociados al desempeño de sus actividades económicas y en cumplimiento de las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Bursátiles (NPR-11) emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), Hencorp Valores ha desarrollado un Manual de Gestión de Riesgos. Este tiene como objetivo identificar, medir, controlar, monitorear y comunicar los riesgos, así como las metodologías y herramientas utilizadas en los distintos procesos y líneas de negocio de Hencorp Valores y sus fondos administrados. Hencorp Valores cuenta con una Auditoría Externa, regulada por el Banco Central de Reserva y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para garantizar un manejo adecuado de los riesgos que puedan afectar a la empresa.

### Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio de la Titularizadora, es crucial evaluar el riesgo de liquidez de la compañía. En este contexto, a junio de 2024, Hencorp ha registrado un leve incremento en su razón corriente frente a su comparativo interanual, alcanzando 3.6 veces (junio 2023: 3.4 veces). Este incremento refleja una sólida capacidad financiera para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ (VECES)						
Liquidez	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Razón Corriente	3.3	3.0	3.2	3.0	3.4	3.6

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Por otra parte, las utilidades netas reportadas a junio 2024 alcanzaron los US\$1,317 miles, mostrando una contracción de 5.15% (-US\$71.5 miles) respecto a junio 2023, como efecto de la disminución en los ingresos de explotación en un -6.81% (-US\$210 miles). Lo anterior influyó en un ajuste de los indicadores de rentabilidad al reportar un retorno sobre activos (ROA) de 66.4% (junio 2023: 67.4%). Asimismo, el retorno patrimonial (ROE) se ubicó en 92.1%, evidenciando una ligera contracción de 3.9 p.p en comparación a junio 2023. La titularizadora continúa mostrando niveles de rentabilidad altos, por encima de su promedio de los últimos cuatro años.

ROA Y ROE (%)						
Rentabilidad	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
ROA	32.8%	37.7%	40.5%	42.0%	67.4%	66.4%
ROE	47.2%	56.2%	58.9%	62.6%	96.0%	92.1%

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Fondo de Titularización de Inmuebles

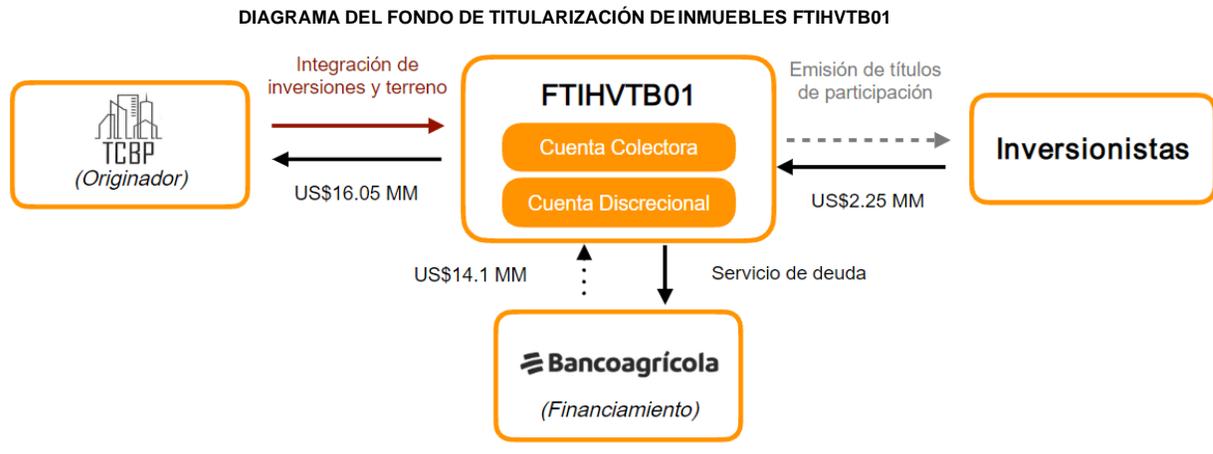
El contrato de arrendamiento entre Telemovil, S.A. de C.V. y Quórum S.A. de C.V., cedido a TCBP, S.A. de C.V., tiene una duración de 12 años, firmado el 23 de diciembre de 2015 y efectivo desde octubre de 2017. El canon mensual es de US\$210,557.40, con incrementos anuales. El Fondo de Titularización financiará el Proyecto Inmobiliario "Edificio Vía del Corso" para su operación, venta, permuta o alquiler, y generará rentabilidad para los tenedores de Valores de Titularización emitidos por el fondo.

### Proceso de Adquisición de los Inmuebles a Titularizar

<sup>2</sup> Concejo de Gerentes electo el 17 de enero 2022; con Credencial de Elección del Registro de Comercio al número 58 del Libro 4506 del Registro de Sociedades, del Folio 322 al 324. Fecha de inscripción: 20 de enero 2022

A continuación, se describe el proceso de adquisición de los Centros Comerciales a ser adquiridos por el FTIHVTB CERO UNO:

1. Mediante escritura pública de Contrato de Titularización, se constituye el mencionado FTIHVTB CERO UNO, con lo cual queda la potestad de emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación.
2. Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, la Sociedad Originadora se obligará a transferir y hará la tradición del inmueble a la Titularizadora para el Fondo de Titularización de Inmuebles.
3. La Titularizadora por medio de Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del activo para el Fondo de Titularización.
4. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará a la Sociedad Originadora el precio de US\$16.05 millones pactado en el Contrato de Compraventa.
5. Con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Cero Uno, se emitirán Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de hasta US\$3 millones para pagar parte del precio pactado en el Contrato de Compraventa.
6. Se adquiere financiamiento por un monto aproximado de US\$14.1 millones para complementar el pago a la Sociedad Originadora.



*Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR*

**Estructura de Financiamiento.** La adquisición del Edificio Vía del Corso se financiará mediante una combinación de deuda y patrimonio, con una emisión de Valores de Titularización por hasta US\$3 millones y un crédito de US\$14.1 millones al 7% de interés a 12 años.

**Contrato de Compraventa.** Hencorp Valores, Ltda. y TCBP, S.A. de C.V. firmarán un contrato de compraventa para transferir los activos al Fondo de Titularización, exentos de tasas y embargos según la Ley de Titularización de Activos.

**Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble.** La Titularizadora estructurará y administrará el Fondo y podrá contratar a TCBP, S.A. de C.V. como comisionista para la administración del inmueble, incluyendo la recaudación de ingresos y actividades de comercialización.

**Convenio de Administración de Cuenta Bancaria.** TCBP y la Titularizadora suscribirán un convenio con un banco para administrar una Cuenta Colectora, destinada exclusivamente a recibir fondos del proyecto. Las transacciones se limitarán a la transferencia diaria a una Cuenta Discrecional.

**Contrato de Comodato.** TCBP, S.A. de C.V. cede un inmueble al Fondo de Titularización por noventa y nueve años para garantizar el acceso a inquilinos. En caso de incumplimiento, se impondrá una penalidad de US\$3 millones. El inmueble no podrá ser gravado, vendido ni transferido.

**Cesión de Contrato de Arrendamiento.** TCBP, S.A. de C.V. cede al Fondo el contrato de arrendamiento con Telemovil El Salvador, S.A. de C.V., a título gratuito, tras haber sido previamente cedido de Quórum S.A. de C.V. a TCBP, S.A. de C.V.

**Facultad de Cesión Irrevocable de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.** Con autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, el Fondo puede ceder derechos de cobro sobre arrendamientos, mantenimiento, alquileres, y otros ingresos relacionados con el proyecto inmobiliario.

## **Análisis Financiero de FTIHVTB CERO UNO**

### **Resultados financieros**

A junio de 2024 el Fondo de Titularización Inmobiliario presentó ingresos por US\$1.5 millones reflejando una contracción del 9% (-US\$152 miles) con respecto a junio de 2023 (US\$1.6 millones), los cuales son representados en su totalidad por

los ingresos de operación y administración. La contracción de los ingresos es explicada por la percepción de siete cuotas en junio de 2023 donde se incluía diciembre 2022, mientras que a junio 2024 se perciben las seis cuotas de cánones de alquiler correspondientes del periodo. De igual manera a la fecha de análisis no se perciben otros ingresos, evidenciado una reducción en US\$53 miles.

En cuanto a los gastos del Fondo, estos totalizaron US\$574 miles, presentando una contracción interanual de 5.5% (-US\$33 miles); dicho comportamiento obedece a la disminución de los gastos por obligaciones con instituciones bancarias. Tomando en cuenta lo expuesto, el excedente neto del Fondo presentó un valor de US\$969 miles, reflejando una contracción de 15% (-US\$172 miles) respecto a junio 2023, incidiendo en el margen neto del Fondo que resultó en 62.8%, menor al reportado en su periodo comparativo (junio 2023: 65.3%).

La dinámica de los ingresos y gastos del periodo permitieron que la utilidad anualizada totalizará en US\$1.9 millones, siendo mayor a la presentada en junio de 2023 (US\$1.7 millones), por lo que el ROAA presentó un leve aumento pasando de 9.5% en junio de 2023 a 10.4% a la fecha de análisis. En el caso del ROEA resultó en 43.3%, reflejando una contracción en comparación a su periodo comparativo (junio 2023:61.2%), respondiendo al incremento del patrimonio en mayor proporción al crecimiento de la utilidad anualizada del Fondo

Es importante considerar que a la fecha de análisis el inmueble posee un valor de mercado equivalente a US\$18,353 miles, con un valor en libros de US\$16,054 miles; obteniendo un valor de ganancias no realizadas por revalúo de US\$2.301 miles.

### Análisis del Balance General

Los activos totales del Fondo presentaron un valor de US\$18.9 millones, con un aumento del 1.7% (US\$324 miles), los cuales se encuentran compuestos en un 91.7% por activos no corrientes y el resto por activos corrientes. El comportamiento de los activos es originado por el incremento en los activos no corrientes, especialmente por ajustes de revalorización en US\$2.3 millones, correspondientes a la edificación y el resto del área del complejo titulizado. Si embargo, los activos corrientes percibieron una contracción en cuentas y documentos por cobrar en US\$1.2 millones influenciada por la cancelación de un préstamo.

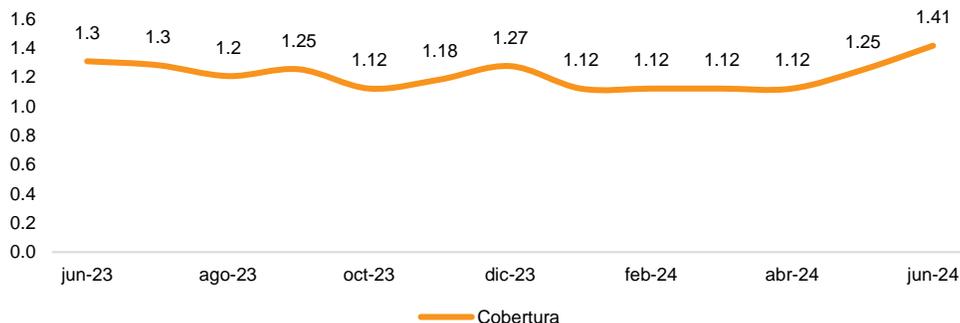
En el caso de los pasivos del Fondo, estos sumaron US\$14.3 millones, reflejando una disminución en 8.6% (-US\$1.3 millones), los cuales se componen en un 85.6% por pasivos no corrientes y el restante por los pasivos corrientes. En cuanto a los pasivos no corrientes, representados en su totalidad por préstamos con instituciones bancarias que totalizaron US\$12.2 millones y se mantiene similar a su comparativo interanual. Los pasivos corrientes sumaron US\$332 miles y presentan una reducción en 76.6% (-US\$1 millón), originado por la disminución en su cuenta de préstamos con instituciones bancarias a corto plazo y otras cuentas por pagar. Este comportamiento en activos permitió un ligero aumento en la razón corriente del instrumento que pasó de 1.2 veces en junio 2023 a 1.3 veces a la fecha de análisis

Por su parte, el patrimonio totalizó US\$4.5 millones, reflejando un aumento en 58.2% (-US\$1.6 millones), explicado por el mayor saldo en la cuenta de ganancias no realizadas en la misma cantidad.

### Cuenta colectora y discrecional

A la fecha de análisis, el Fondo recibió en su cuenta colectora el canon de arrendamiento por parte de Tigo, totalizando un monto acumulado de US\$2.2 millones, mientras que las cuotas de alquiler acumuladas ascendieron a US\$1.5 millones, permitiendo una cobertura en 1.41 veces (junio de 2023: 1.3 veces), producto del aumento anual del canon (junio 2023: US\$1.8 millones).

**COBERTURA ACUMULADA DE LOS INGRESOS RECOLECTADOS RESPECTO A CANON MENSUAL DEL FONDO (VECES)**



Fuente: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Evaluación de Cumplimiento

La principal fuente de ingresos para el pago de los títulos de Participación Patrimonial son los provenientes por alquiler del Edificio Vía del Corso. A la fecha de análisis, Tigo ha cancelado en concepto de canon de alquiler US\$1,542 miles (junio 2023: US\$1,453 miles), como efecto del incremento conforme a los establecido en el Contrato de Arrendamiento.

El comportamiento de ingresos y gastos del Fondo incidió en una reducción de la utilidad en comparación a junio de 2023. Para el caso del EBITDA en el periodo totalizó US\$1,429 miles, presentando una contracción en 6.7% (-US\$103 miles) en comparación a junio de 2023 (US\$1,533 miles). Los Gastos Financieros presentaron el mismo comportamiento, reduciéndose en un 7.3% (-US\$36 miles), totalizando a la fecha US\$460 miles (junio 2023: US\$497 miles). La cobertura de EBITDA sobre gastos financieros se mantuvo estable al pasar de 3.3 veces a 3.11 veces.

**RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (MILES DE US\$)**

Componente	REAL				PROYECTADO						
	dic-23	jun-23	jun-24	jun-24P	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Ingresos</b>	3,339.86	1,747.86	1,542.88	1,542.88	3,108.89	3,202.16	3,298.22	3,397.17	3,499.08	3,604.06	3,712.18
<b>Gastos</b>	1,199.28	607.16	573.83	573.83	981.20	883.26	797.72	706.00	607.81	502.21	389.13
<b>Utilidad neta</b>	2,140.58	1,140.70	969.05	969.05	2,127.69	2,318.90	2,500.50	2,691.16	2,891.28	3,101.84	3,323.05
<b>EBITDA/Gastos Financieros</b>	3.18	3.30	3.11	1.44	3.36	3.89	4.49	5.31	6.51	8.41	11.89
<b>ROE</b>	47.03%	61.16%	43.26%	21.29%	46.44%	50.64%	54.63%	58.82%	63.22%	67.85%	72.71%

*Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR*

En conclusión, el Fondo presenta un adecuado cumplimiento de sus obligaciones a la fecha de análisis, otorgando a su vez el pago de dividendos correspondiente a los inversionistas.

**Estados Financieros Auditados de FTIHVTB01**
**BALANCE GENERAL FONDO DE TITULARIZACIÓN (US\$ MILES)**

COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
BANCOS	291	89	256	514	546	424
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	2,274	2,003	1,658	-	1,217	-
IMPUESTOS	11	10	4	4	4	3
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2,576</b>	<b>2,102</b>	<b>1,918</b>	<b>518</b>	<b>1,767</b>	<b>427</b>
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	16,055	16,055	16,682	16,055	16,682	16,055
AJUSTES DE REVALORIZACIÓN				2,301		2,301
GASTOS DE COLOCACIÓN	72	66	61	56	59	54
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	47	43	39	35	37	32
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>16,173</b>	<b>16,164</b>	<b>16,782</b>	<b>18,447</b>	<b>16,778</b>	<b>18,442</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>18,749</b>	<b>18,266</b>	<b>18,700</b>	<b>18,965</b>	<b>18,545</b>	<b>18,869</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	-	-	-	93	-	-
COMISIONES POR PAGAR	1	1	1	1	1	1
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	12	12	12	12	11	11
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	56	76	101	38	106	19
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	945	1,009	1,247	798	1,303	267
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,014</b>	<b>1,097</b>	<b>1,361</b>	<b>942</b>	<b>1,421</b>	<b>332</b>
INGRESO DIFERIDO	-	228	242	-	-	-
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	14,820	13,846	12,800	12,250	12,250	12,250
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14,820</b>	<b>14,073</b>	<b>13,043</b>	<b>12,250</b>	<b>12,250</b>	<b>12,250</b>
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	665	846	1,420	1,221	1,996	1,736
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>16,499</b>	<b>16,016</b>	<b>15,823</b>	<b>14,413</b>	<b>15,667</b>	<b>14,318</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250
GANANCIAS NO REALIZADAS			628	2,301	628	2,301
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,250</b>	<b>2,250</b>	<b>2,878</b>	<b>4,551</b>	<b>2,878</b>	<b>4,551</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>18,749</b>	<b>18,266</b>	<b>18,700</b>	<b>18,965</b>	<b>18,545</b>	<b>18,869</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

**ESTADO DE RESULTADOS FONDO DE TITULARIZACIÓN (US\$ MILES)**

COMPONENTES	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	2,094	2,654	2,776	3,208	1,695	1,543
INGRESOS POR INVERSIONES		0	0	0	0	0
OTROS INGRESOS	140	150	127	132	53	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2,234</b>	<b>2,804</b>	<b>2,903</b>	<b>3,340</b>	<b>1,748</b>	<b>1,543</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	2	2	21	29	13	17
POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	0	17	0	0	0	0
POR CLASIFICACION DE RIESGO	13	11	11	11	5	5
POR AUDITORÍA EXTERNA Y FISCAL	3	3	3	3	2	2
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	4	4	4	4	2	2
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	10	10	10	4	5	4
POR SEGUROS	43	43	26	26	13	14
POR HONORARIOS PROFESIONALES	17	14	14	14	7	7
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	132	182	155	125	62	63
<b>GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN</b>	<b>224</b>	<b>286</b>	<b>245</b>	<b>216</b>	<b>109</b>	<b>113</b>
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	0	0	0	0	0	0
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS	904	1,070	1,009	982	497	460
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>904</b>	<b>1,070</b>	<b>1,009</b>	<b>982</b>	<b>497</b>	<b>460</b>
OTROS GASTOS	10	12	3	2	1	0
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1,149</b>	<b>1,368</b>	<b>1,257</b>	<b>1,199</b>	<b>607</b>	<b>574</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>1,085</b>	<b>1,435</b>	<b>1,646</b>	<b>2,141</b>	<b>1,141</b>	<b>969</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FONDO DE TITULARIZACIÓN (US\$ MILES)**

COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>1,085</b>	<b>1,435</b>	<b>1,646</b>	<b>2,141</b>	<b>1,141</b>	<b>969</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>-18,389</b>	<b>529</b>	<b>-227</b>	<b>-75</b>	<b>207</b>	<b>-74</b>
(DISMINUCIÓN) CUANTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-2,274	271	346	1,658	441	0
(DISMINUCIÓN) ACTIVOS TITULARIZADOS	-16,055	0	-628	628	0	0
(DISMINUCIÓN) EN IMPUESTOS	18	1	6	-2,301	0	1
(DISMINUCIÓN) GASTOS DE COLOCACIÓN	-72	5	5	0	3	3
(DISMINUCIÓN) OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-47	4	4	5	2	2
(AUMENTO) COMISIONES POR PAGAR	1	0	0	4	0	0
(DISMINUCIÓN) HONORARIOS PROFESIONALES	12	0	0	0	-1	-1
(DISMINUCIÓN) IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0	1	2	0	0	0
(AUMENTO) OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27	19	24	2	5	15
(DISMINUCIÓN) INGRESOS DIFERIDOS	0	228	14	-70	-242	0
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-17,304</b>	<b>1,964</b>	<b>1,419</b>	<b>2,066</b>	<b>1,348</b>	<b>896</b>
PARTICIPACIÓN EN FTI	2,250	0	0	0	0	0
PRÉSTAMOS	15,766	0	0	0	0	0
PAGO DE PRÉSTAMOS	0	-911	-807	-999	-494	-530
PAGO DE DIVIDENDOS	-420	-1,255	-1,072	-2,339	-564	-455
<b>FLUJO DE CAJA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>17,596</b>	<b>-2,166</b>	<b>-1,252</b>	<b>-1,664</b>	<b>-1,058</b>	<b>-985</b>
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>291</b>	<b>-202</b>	<b>167</b>	<b>257</b>	<b>290</b>	<b>-90</b>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	0	291	89	256	256	514
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>291</b>	<b>89</b>	<b>256</b>	<b>514</b>	<b>546</b>	<b>424</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

## INDICADORES FINANCIEROS

INDICADOR	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
MARGEN NETO	51.2%	56.7%	64.1%	65.3%	62.8%
ROA	7.9%	8.8%	11.3%	6.2%	5.1%
ROE	63.8%	57.2%	47.0%	36.9%	21.3%
ROIC	63.8%	73.2%	95.1%	50.7%	43.1%
RATIO DE PAGO DE DIVIDENDO	7.1%	23.9%	22.0%	96.9%	93.2%
LIQUIDEZ CORRIENTE	1.9	1.4	0.5	1.2	1.3
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO RESPECTO A ACTIVOS	87.7%	84.6%	76.0%	84.5%	75.9%
CAPITAL DE TRABAJO (US\$)	1,005	557	-424	346	95

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

## Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

## BALANCE GENERAL

## HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US\$ MILES)

COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	0	0	0	0	0	0
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	2,543	3,580	4,350	1,741	3,468	2,771
INVERSIONES FINANCIERAS	143	143	222	2,372	122	472
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,045	1,008	528	1,633	373	546
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	92	71	91	129	94	113
RENDIMIENTOS POR COBRAR	19	-	1	10	1	1
IMPUESTOS	54	92	97	94	50	47
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3,897</b>	<b>4,894</b>	<b>5,289</b>	<b>5,980</b>	<b>4,108</b>	<b>3,950</b>
MUEBLES	10	10	13	12	10	13
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,907</b>	<b>4,904</b>	<b>5,301</b>	<b>5,992</b>	<b>4,118</b>	<b>3,963</b>
CUENTAS POR PAGAR	497	703	755	887	631	467
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	147	121	-	-	-	70
IMPUESTOS POR PAGAR	544	792	907	1,082	595	567
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	-	-	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,188</b>	<b>1,616</b>	<b>1,663</b>	<b>1,969</b>	<b>1,226</b>	<b>1,104</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,188</b>	<b>1,616</b>	<b>1,663</b>	<b>1,969</b>	<b>1,226</b>	<b>1,104</b>
CAPITAL	1,200	1,200	1,254	1,254	1,254	1,254
RESERVAS DE CAPITAL	235	240	251	251	251	251
RESULTADOS	1,284	1,848	2,134	2,518	1,388	1,354
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	-	-	-	-	38
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,283	1,848	2,134	2,518	1,388	1,316
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,719</b>	<b>3,288</b>	<b>3,639</b>	<b>4,023</b>	<b>2,893</b>	<b>2,859</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO</b>	<b>3,907</b>	<b>4,904</b>	<b>5,301</b>	<b>5,992</b>	<b>4,118</b>	<b>3,963</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>
OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
<b>TOTAL</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>
RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	990,500	1,101,516
<b>TOTAL</b>	<b>654,915</b>	<b>786,028</b>	<b>948,633</b>	<b>1,078,593</b>	<b>990,500</b>	<b>1,101,516</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

## ESTADO DE RESULTADOS

## HENCORP VALORES, Ltda., TITULARIZADORA (US\$ MILES)

COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3,055</b>	<b>5,102</b>	<b>5,651</b>	<b>5,737</b>	<b>3,084</b>	<b>2,874</b>
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	3,055	5,102	5,651	5,737	3,084	2,874
<b>COSTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1,290</b>	<b>2,546</b>	<b>2,659</b>	<b>2,250</b>	<b>1,170</b>	<b>1,029</b>
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	15	900	700	158	94	1
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,272	1,642	1,956	2,089	1,075	1,027
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	3	3	3	3	1	1
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>	<b>1,765</b>	<b>2,556</b>	<b>2,991</b>	<b>3,487</b>	<b>1,914</b>	<b>1,845</b>
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>65</b>	<b>84</b>	<b>71</b>	<b>112</b>	<b>68</b>	<b>39</b>
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	24	2	36	99	59	28
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	41	82	35	13	9	11
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	0	0	-	-	-
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	-	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0	0
OTROS GASTOS FINANCIEROS	7	-	10	-	-	-
PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1,823</b>	<b>2,640</b>	<b>3,052</b>	<b>3,599</b>	<b>1,981</b>	<b>1,884</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	540	792	907	1,082	595	567
<b>RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>1,283</b>	<b>1,848</b>	<b>2,145</b>	<b>2,517</b>	<b>1,387</b>	<b>1,317</b>
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	-	-	1	1	-
<b>RESULTADOS NETOS DEL PERIODO</b>	<b>1,283</b>	<b>1,848</b>	<b>2,145</b>	<b>2,518</b>	<b>1,388</b>	<b>1,317</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

**Nota sobre información empleada para el análisis**

---

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

# Anexo No. 2



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

Audidores y Consultores

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes  
de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora Administradora del  
Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores –Tuscania Corporate and Business Park 01

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores –Tuscania Corporate and Business Park 01, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 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 Inmueble Hencorp Valores –Tuscania Corporate and Business Park 01, 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 26. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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



### **Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros**

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

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

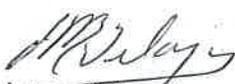
- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252  
San Salvador, 18 de enero de 2025



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

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

### Balance General al 31 de diciembre de 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>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 354.02	US\$ 518.10
Bancos (nota 4)	20.53	513.88
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	326.64	0.00
Impuestos (nota 9)	6.85	4.22
Activo no corriente	18,076.74	18,446.86
Activos en titularización largo plazo (nota 6)	16,054.55	16,054.55
Ajustes por Valorización	1,940.72	2,301.49
Gastos de colocación (nota 6)	51.13	56.25
Otros activos no corrientes (nota 6)	30.34	34.57
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 18,430.76</b>	<b>US\$ 18,964.96</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	US\$ 1,153.93	US\$ 942.05
Documentos por pagar	0.00	93.08
Comisiones por pagar (nota 7)	0.90	0.90
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	12.83	12.00
Impuestos y Retenciones (nota 9)	34.43	33.43
Otras cuentas por pagar (nota 10)	4.83	4.83
Préstamos y sobregiros con instituciones (nota 11)	1,100.93	797.81
Pasivo no corriente	10,871.67	12,249.96
Préstamos con instituciones bancaria (nota 12)	10,871.67	12,249.96
Excedentes acumulados del fondo de titularización	2,214.44	1,221.46
Excedente acumulado	302.96	0.00
Retiro de excedentes	0.00	(919.12)
Excedentes del ejercicio	1,911.48	2,140.58
Total pasivo	14,240.04	14,413.46
Patrimonio	4,190.72	4,551.49
Participación en fondos inmobiliarios (nota 13)	2,250.00	2,250.00
Ganancias no realizadas (nota 13)	1,940.72	2,301.49
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 18,430.76</b>	<b>US\$ 18,964.96</b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de Determinación de Excedentes del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre 2024 y 2023**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos de operación y administración	US\$ 3,116.61	US\$ 3,339.86
Ingresos por inmuebles	3,116.61	3,208.22
Otros ingresos	0.00	131.64
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	298.74	215.66
Por administración y custodia	2.01	29.38
Por titularización de activos	44.25	0.00
Por clasificación de riesgo	11.50	10.67
Por auditoría externa y fiscal	3.00	3.00
Por pago de servicio de la deuda	4.23	4.23
Por servicios de valuación	8.33	3.67
Por honorarios profesionales	13.8	13.80
Por seguros	27.12	26.04
Gastos por activos titularizados	184.50	124.87
Gastos financieros	906.02	982.03
Gastos por obligaciones con Instituciones Bancarias	906.02	982.03
Otros gastos (nota 17)	0.36	1.59
Otros gastos	0.36	1.59
Total de egresos y gastos	1,205.12	1,199.28
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 1,911.49</b>	<b>US\$ 2,140.58</b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de Composición de Excedentes del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	<u>Excedentes</u>		<u>Excedente</u>		<u>Total</u>
	<u>ejercicio.</u>		<u>del período</u>		
	<u>anterior</u>				
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>845.61</b>	<b>US\$</b>	<b>573.91</b>	<b>US\$ 1,419.51</b>
Traslado de resultado ejercicio anterior		573.91		(573.91)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		2,140.58	2,140.58
Retiro de excedentes		0.00		(2,338.64)	(2,338.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>1,419.51</b>	<b>US\$</b>	<b>(198.05)</b>	<b>US\$ 1,221.46</b>
Traslado de resultado ejercicio anterior		(198.05)		198.05	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		1,911.48	1,911.48
Retiro de excedentes		0.00		(918.50)	(918.50)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>1,221.46</b>	<b>US\$</b>	<b>992.98</b>	<b>US\$ 2,214.44</b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$ 1,911.49	US\$ 2,140.58
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) disminución en cuentas y documentos por cobrar	(326.64)	1,657,541.47
Disminución de activo en titularización	0.00	627.68
Disminución (aumento) Ajuste por Valorización	360.77	(2,301.49)
(Aumento) en Impuestos	(2.63)	(0.15)
Disminución de gastos de colocación	5.11	5.11
Disminución de otros activos no corrientes	4.23	4.23
(Disminución) en documentos por pagar	(93.07)	0.00
Aumento en comisiones por pagar	0.00	0
Aumento en honorarios profesionales por pagar	0.83	0
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	1.00	1.95
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	0.00	(69.95)
(Disminución) en ingresos diferidos	0.00	(242.18)
<b><i>Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo provisto en actividades de operación</i></b>	<b><i>1,861.09</i></b>	<b><i>1,921.40</i></b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(1,075.17)	(999.16)
Pago de dividendos	(918.50)	(2,338.64)
Ganancias no realizadas en revalúo	(360.77)	1,673.81
<b><i>Flujo de efectivo usado en actividades de financiamiento</i></b>	<b><i>(2,354.44)</i></b>	<b><i>(1,664.00)</i></b>
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo	(493.35)	257.40
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	513.88	256.49
<b><i>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</i></b>	<b><i>US\$ 20.53</i></b>	<b><i>US\$ 513.88</i></b>

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

### **Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 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 – Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada del día trece de agosto de dos mil diecinueve ante los oficios de la Notario María Martha Delgado Molina, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-20/2019, de fecha 23 de mayo de 2019 y su modificación número 23/2019, de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0012/2019** de fecha 1 de noviembre de 2019.

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

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

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

## **NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS**

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

### Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 27).

### Unidad Monetaria

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

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

### Principales políticas contables utilizadas

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

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

- b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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 se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

### **NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

- a. Período contable

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

- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

- c. Corrección monetaria

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

- d. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.

- e. Activos titularizados

La base de contabilización es de acuerdo con 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 sobre la base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.

- g. Otros Activos Corrientes

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

- h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

- i. Indemnización

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.

- j. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

## k. Flujo de Efectivo,

Los flujos de efectivo del Fondo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

**NOTA 4 BANCOS**

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco Agrícola, S.A.	US\$ 20.43	US\$ 60.69
<b>Cuenta colectora</b>		
Banco Agrícola	0.10	453.19
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 20.53</b>	<b>US\$ 513.88</b>

**NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar</b>		
Clientes	US\$ 296.64	US\$ 0.00
Otras cuentas por cobrar	30.00	0.00
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ 326.64</b>	<b>US\$ 0.00</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos en no corrientes asciende a **US\$18,076,740.03** y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a **US\$18,446,852.59**, los cuales se encuentran integrados así:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2023</u>
Activos titularizados a largo plazo		
Inmuebles	US\$ 16,054.55	US\$ 16,054.55
<b>Sub total de activos titularizados a largo plazo</b>	<b>16,054.55</b>	<b>16,054.55</b>
Ajuste por revaluación	1,940.72	2,301.49
<b>Sub total de ajuste por revaluación</b>	<b>1,940.72</b>	<b>2,301.49</b>
Gastos de colocación	US\$ 51.13	US\$ 56.25
<b>Sub total de gastos de colocación</b>	<b>51.13</b>	<b>56.25</b>

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2024</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>
Otros activos no corrientes		
Otros activos no corrientes	US\$ 30.34	US\$ 34.57
<b>Subtotal de otros activos no corrientes</b>	<b><u>30.34</u></b>	<b><u>34.57</u></b>
<b>Total de activos titularizados a largo plazo</b>	<b><u>US\$ 18,076.74</u></b>	<b><u>US\$ 18,446.86</u></b>

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

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

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

### **CARACTERISTICAS GENERALES**

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

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

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

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora

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

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

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTIHVTB CERO UNO.

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

**TRAMO 1:**

Fecha de negociación: 16 de enero de 2020

Fecha de liquidación: 16 de enero de 2020

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

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

Monto a negociar: US\$ 2,250.00

Precio Base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$10,000.00 y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

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

Plazo del tramo 99 años

Fecha de Vencimiento: 16 d enero de 2119

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

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

El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno.

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

**NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Por custodia	US\$ 0.89	US\$ 0.89
<b>Total de comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 0.89</b>	<b>US\$ 0.89</b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Servicios de Representante de Tenedores de valores	12.00	12.00
Servicios de Clasificación de riesgos	0.83	0.00
<b>Total de honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 12.83</b>	<b>US\$ 12.00</b>

#### NOTA 9 IMPUESTOS Y RETENCIONES

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Impuestos</b>		
IVA Crédito Fiscal	US\$ 4.19	US\$ 1.65
Impuesto IVA a cuenta por retención	2.65	2.57
<b>Total</b>	<b>6.84</b>	<b>4.22</b>
<b>Impuesto y Retenciones</b>		
IVA Debito Fiscal	34.43	33.43
<b>Total</b>	<b>US\$ 34.43</b>	<b>US\$ 33.43</b>

#### NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Gastos de valorización	US\$ 3.33	US\$ 3.33
Servicio de publicidad	1.50	1.50
<b>Total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 4.83</b>	<b>US\$ 4.83</b>

**NOTA 11 PRESTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la cuenta de préstamos y sobregiros con instituciones se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Principal	US\$	1,072.54	US\$	766.78
Intereses		28.39		31.03
<b>Total de préstamos y sobregiros con instituciones</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,100.93</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>797.81</u></b>

**NOTA 12 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS**

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Banco Agrícola	US\$	10,871.67	US\$	12,249.96
<b>Total de préstamos con instituciones bancarias</b>	<b>US\$</b>	<b><u>10,871.67</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>12,249.96</u></b>

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

**NOTA 13 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO**

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$	2,250.00	US\$	2,250.00
Ganancias no realizadas		1,940.72		2,301.49
<b>Total de participación en fondos inmobiliario</b>	<b>US\$</b>	<b><u>4,190.72</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>4,551.49</u></b>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVTB01.

Con fecha 01 de julio de 2024, se emite informe del Profesional Nelson Edgardo Quevedo Moreno denominado informe de estudio de valor actualizado de Terreno, edificaciones, calles y equipo ubicado e Complejo Tuscania Km 16.5 Carretera al Puerto de la Libertad Municipio de Zaragoza, Cantón El Barillo, Finca San Antonio, departamento de la Libertad.

Valor del terreno según valúo US\$1,028.02 Menos valor en Libro de US\$13.61; obteniendo una diferencia de US\$13.61, menos Valor del edificio según valúo de US\$16,155.49 menos valor en libros de US\$16,415.15 obteniendo una diferencia de (US\$ 259.66) y menos Mobiliario y equipo según valúo de US\$711.75 menos registros en libros de US\$926.47 obteniendo una diferencia de (US\$ 114.72) para un ajuste total de US\$360.76.

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

Valor del primer terreno (Bajo Edificio Corporativo, estacionamiento y bodega) US\$1,014.41, Costo depreciado de Edificio Corporativo y Bodega US\$ 13,331.60, Costo depreciado Equipos incorporados de US\$ 926.47, Costo depreciado Bulevar Vía del Corso de US\$ 3,083.55 Haciendo un total de US\$ 16,682.23 menos valor del anterior valúo edificio corporativo, bodega y equipo incorporados ascendía a US\$16,682.23 obteniendo el valor de US\$ 1,785.23 menos Ajustes a equipo incorporados de obteniendo un ajuste real del bien de US\$1,673.81 más valor de valuación ajuste de 2022 por US\$627.68 Haciendo un total para 2023 de US\$2,301.49.

#### **NOTA 14 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

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

#### **NOTA 15 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

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

#### **NOTA 16 CAMBIOS CONTABLES**

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

#### **NOTA 17 OTROS GASTOS**

El saldo de la cuenta otros gastos al 31 de diciembre de 2024 ascienden a **US\$ 0.36**; se encuentran integrado por: Gastos por Casa corredora Colocación FTIHVTB01 por **US\$0.18**, Superintendencia Sistema Financiero Asiento registral **US\$0.03**, Papelería y Útiles de **US\$0.03**, publicaciones de **US\$0.05** y tramite casa corredora inscripción VTIHVTB01 de **US\$0.07** ; y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a **US\$ 1.59** se encuentra integrado por: Gastos por Casa corredora Colocación FTIHVTB01 por **US\$0.18**, Superintendencia Sistema Financiero Asiento registral **US\$0.03**, Papelería y Útiles de **US\$0.01**, Publicaciones de **US\$1.30**, y Casa Corredora Trámite inscripción VTIHVTB01 de **US\$0.07**.

#### **NOTA 18 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora como administrador del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01, tiene establecido evaluar de acuerdo 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 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 19 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.

- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.
- e) Mutuo con Banco Agrícola, S.A.

**NOTA 20 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

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

**NOTA 21 CONTINGENCIAS**

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

**NOTA 22 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

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

**NOTA 23 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 24 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 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\$18,430.76**, por el Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park Cero Uno, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01 de colocación Tramo 1.

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

- d) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tuvieron movimientos en los Tenedores de Valores de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01 de colocación Tramo 1.

#### **NOTA 25 CLASIFICACION DE RIESGO**

Al 31 de diciembre de 2024, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park 01, **cuenta con una Clasificación de Riesgo “Nivel 1” perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating con información de fecha 30 de junio de 2024 y fecha de comité 24 de octubre de 2024.**

Significado de la clasificación

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

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

Significado de la clasificación

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

#### **NOTA 26 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

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

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

Las notas que aparecen de la página 7 a la 19 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