



**ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**  
**Audidores y Consultores**  
**INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

30 de julio de 2024

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

**Introducción**

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, al 30 de junio de 2024, y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujos de efectivo por el período de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

**Alcance de la revisión**

Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

**Conclusión**

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, al 30 de junio de 2024, y los resultados intermedios de determinación de excedentes y su flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2024, de acuerdo con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Base contable**

Sin calificar nuestra conclusión, 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 25. 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.

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



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

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

**Balance General Intermedio****Al 30 de junio de 2024** (no auditado) **y 31 de diciembre de 2023** (auditado)

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

	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	5,278.83	104.58
Bancos (nota 4)	2,826.73	104.56
Impuestos	1.57	0.02
Cuentas y documentos por cobrar	2,417.35	0.00
Gastos pagados por anticipado	33.18	0.00
Activo no corriente	69,169.37	58,653.24
Activos en titularización largo plazo (nota 5)	69,169.37	58,653.24
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 74,448.20</b>	<b>US\$ 58,757.82</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	<b>10,554.55</b>	<b>53,853.80</b>
Documentos por pagar (nota 6)	4,773.26	53,814.93
Comisiones por pagar (nota 7)	0.47	0.00
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	24.00	26.80
Otras cuentas por pagar (nota 9)	2.89	12.07
Impuestos y retenciones por pagar (nota 10)	2.25	0.00
Préstamos instituciones bancarias (nota 11)	5,751.68	0.00
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>26,622.22</b>	<b>0.00</b>
Préstamos con instituciones bancarias largo plazo (nota 11)	26,622.22	0.00
<b>Excedentes acumulados del fondo de titularización</b>	<b>4,648.43</b>	<b>(95.98)</b>
Reservas de excedente anteriores	(95.98)	0.00
Excedentes del ejercicio	4,744.41	(95.98)
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 41,825.20</b>	<b>US\$ 53,757.82</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>32,623.00</b>	<b>5,000.00</b>
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 12)	32,623.00	5,000.00
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 74,448.20</b>	<b>US\$ 58,757.82</b>

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

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

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

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

**Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del fondo****Por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	<b><u>Al 30 de junio de</u></b>
	<b><u>2024</u></b>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos totales	US\$ 6,407.09
Ingresos por activos titularizados	6,351.79
Otros ingresos	55.31
<b>Egresos</b>	
Gastos de administración y operación	1,590.43
Por administración y custodia	216.86
Por clasificación de riesgo	6.00
Auditoría externa	1.40
Por pago de servicio de la deuda	737.06
Por honorarios profesionales	49.20
Por honorarios de valuación	66.97
Gastos por activos inmuebles titularizados	512.94
Otros gastos	72.25
Otros gastos (nota 13)	72.25
Total de egresos y gastos	1,662.68
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 4,744.41</b>

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

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

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

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

**Estado de Composición Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización****Al 30 de junio de 2024** (no auditado)

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

	Excedentes acumulado		Excedentes del período		Total	
<b>Saldo al 22 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>
Déficit del ejercicio		0.00		(95.98)		(95.98)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>(95.98)</b>	<b>US\$</b>	<b>(95.98)</b>
Traslado		(95.98)		95.98		0.00
Excedente del ejercicio		0.00		4,744.41		4,744.41
<b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>(95.98)</b>	<b>US\$</b>	<b>4,744.41</b>	<b>US\$</b>	<b>4,648.43</b>

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

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

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo Intermedio****Por el período del 1 de enero al 30 de junio 2024** (no auditado)

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

		<b><u>Al 30 de junio de</u></b> <b><u>2024</u></b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Excedente del ejercicio	US\$	4,744.41
(Aumento) en impuestos		(1.55)
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar		(2,417.35)
(Aumento) en gastos pagados por anticipado		(33.17)
(Aumento) en activos en titularización		(10,516.14)
(Disminución) en documentos por pagar		(49,041.67)
Aumento en comisiones por pagar		0.47
(Disminución) en honorarios por pagar		(2.80)
(Disminución) en otras cuentas por pagar		(9.18)
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		2.25
		<hr/>
<b><i>Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i></b>		<b><i>(57,274.73)</i></b>
		<hr/>
Flujo de actividades financiamiento		
Adquisición de préstamo		26,622.22
Pago de préstamo		5,751.68
Participación en FTI		27,623.00
		<hr/>
<b><i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i></b>		<b><i>59,996.90</i></b>
		<hr/>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>		<b>2,722.17</b>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		104.56
		<hr/>
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$</b>	<b>2,826.73</b>
		<hr/> <hr/>

Las notas que son parte integral de los Estados Financieros.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Intermedio al 30 de junio 2024 (no auditado) y del 22 de diciembre al 31 de diciembre de 2023 (auditado)**

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

---

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

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

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

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

Consejo de Gerentes de la Titularizadora a terceros. Página 138. La Titularizadora podrá delegar la administración de los inmuebles al Comisionista conforme al contrato de Comisión para la administración de los inmuebles que se firme. El Fondo de Titularización estará conformado por los activos a que se refiere el literal D) de la cláusula II) "Antecedentes" de este instrumento y según consta en el anexo Uno del Contrato de Titularización.

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

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

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

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

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

## Unidad Monetaria

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

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

## Prácticas Contables Utilizadas

- a. Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes  
En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
- b. Compensación de saldos y transacciones  
Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.  
  
Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. Período contable  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. Corrección monetaria  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. Bases de conversión  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. Otros Activos Corrientes  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta  
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

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

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

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

#### NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco Agrícola	US\$ 2,799.25	US\$ 0.24
Banco industrial	0.05	
<b>Cuenta colectora</b>		
Banco Agrícola	27.19	0.24
<b>Cuenta comisionista</b>		
Banco Agrícola	0.24	0.24
<b>Cuenta RTV</b>		
Banco Agrícola	0.00	103.84
<b>Total bancos</b>	<b>US\$ 2,826.73</b>	<b>US\$ 104.56</b>

**NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A LARGO PLAZO**

Al 30 de junio de 2024 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 69,065.28** y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de Activos en Titularización asciende a **US\$ 58,653.24**, los cuales se encuentran integrados según detalle siguiente:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Activos en titularización a largo plazo</b>		
Edificios	US\$ 34,718.80	US\$ 34,718.80
Construcciones en proceso	34,346.48	23,934.44
<b>Total activos titularizados a largo plazo</b>	<b>US\$ 69,065.28</b>	<b>US\$ 58,653.24</b>

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

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

## Tramo 1

## Información del Emisor

- Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en su calidad de administradora del FTIHVCC01 Valores de Titularización – Títulos de participación.
- Monto a negociar: US\$5,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
- Fecha Colocación: 22 de diciembre de 2023
- Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2023
- Precio Base: US\$1.00
- Valor mínimo y múltiplos de la contratación: US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
- Numero de valores a colocar: 5,000
- Plazo de la emisión: 27 años
- Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización-títulos de participación (Renta Variable)
- Base de cálculo: Año calendario
- Forma de negociación: A través del Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
- Horario de ingreso de Ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
- Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización, podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores de Valores. La Redención anticipada de

los Valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

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

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

#### Tramo II\*

1. Monto a negociar: US\$26,644.00 (Veintitres millones seiscientos veintitrés mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 1 de febrero de 2024
3. Fecha de liquidación: 1 de febrero de 2024
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 26,644
7. Plazo de la emisión: 27 años
8. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
9. Base de calculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
11. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
12. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp

Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora

actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según

los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta Discrecional, vencido dicho plazo, lo podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
14. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
17. Pago de Capital: Al vencimiento
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información completa\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III\*

1. Monto a negociar: US\$979.00 (Veintitres millones seiscientos veintitrés mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 15 de febrero de 2024
3. Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 979
7. Plazo de la emisión: 27 años
8. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
9. Base de calculo: Año calendario
10. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
11. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.

12. Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente de Hencorp

Valores, LTDA., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada el Fondo de Titularización por medio de la sociedad Titularizadora, deberá de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La Titularizadora

actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según

los términos y condiciones de los Valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta Discrecional, vencido dicho plazo, lo podrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
14. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
16. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
17. Pago de Capital: Al vencimiento
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Información completa\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

#### NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Originador	US\$ 4,773.25	US\$ 53,779.17
Titularizadora de activos	0.00	35.76
<b>Total Documentos por pagar</b>	<b>US\$ <u>4,773.25</u></b>	<b>US\$ <u>53,814.93</u></b>

#### NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de comisiones por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Por custodia	US\$ 0.47	US\$ 0.00
<b>Total Comisiones por pagar</b>	<b>US\$ <u>0.47</u></b>	<b>US\$ <u>0.00</u></b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$ 6.00	US\$ 12
Por servicios de clasificación de riesgos	18.00	12.00
Por servicios de auditoría externa	0.00	2.80
<b>Total Honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ <u>24.00</u></b>	<b>US\$ <u>26.80</u></b>

**NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Servicios de publicidad	US\$	0.37	US\$	0.5
Cedeval		2.52		5.17
Honorarios legales		0.00		6.40
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>2.89</b>	<b>US\$</b>	<b>12.07</b>

**NOTA 10 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	0.49		0.00
Iva Débito Fiscal		0.19		0.00
Iva por pagar	US\$	1.57	US\$	0.00
<b>Total impuestos y retenciones por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>2.25</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>

**NOTA 11 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
<b>Obligaciones financieras de a corto y largo plazo</b>				
Principal	US\$	5,558.34	US\$	0.00
Intereses		193.35		0.00
<b>Subtotal obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>5,751.68</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>
<b>Obligaciones financieras de largo plazo</b>				
Adeudado por préstamos	US\$	26,622.22	US\$	0.00
<b>Subtotal obligaciones financieras de largo plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>26,622.22</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>
<b>Total obligaciones financieras a Corto y largo Plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>32,373.90</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>

**NOTA 12 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Participación en Fondos Inmobiliario	US\$ 32,623.00	US\$ 5,000.00
<b>Total de participación en fondos inmobiliarios</b>	<b>US\$ 32,623.00</b>	<b>US\$ 5,000.00</b>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVCC01.

**NOTA 13 OTROS GASTOS**

El saldo de la cuenta otros gastos al 30 de junio de 2024 por la cantidad de **US\$72.25** se encuentra integrado así: Colocación de valores de titularización de US\$39.02 y gastos de derechos de registros por la cantidad de US\$ 33.23.

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se tienen activos titularizados en mora.

**NOTA 15 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se tienen retiros de excedentes.

**NOTA 16 CAMBIOS CONTABLES**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

**NOTA 17 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con

la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

**Riesgo Operativo:**

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

**Riesgo de fraude interno o externo:**

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

**Daños materiales:**

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

## **NOTA 18 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

## **NOTA 19 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

## **NOTA 20 CONTINGENCIAS**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no hay contingencias que informar.

**NOTA 21 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no hay cauciones que informar.

**NOTA 22 SANCIONES**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

**NOTA 23 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**a) Aprobación de los estados financieros

Según acta número 285 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 29 de julio de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, con sus anexos al 30 de junio de 2024.

Según acta número 261 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – COMPLEJO CASCADAS 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2023.

## b) Al 31 diciembre de 2023 los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno colocados en fecha 22 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

Tenedores	Tramo	US\$	Monto Colocado al 31/12/2023	Fecha de colocación	Movimiento		US\$	SALDO AL al 30/06/2024 y 31/12/2023
					Aumento	Disminución		
1	1	US\$	5,000.00	22/12/2023			US\$	5,000.00
1	2			01/02/2024	25,666.00			25,666.00
2	2			01/02/2024	978.00			978.00
3	3			15/02/2024	979.00			979.00
<b>TOTALES</b>		<b>US\$</b>	<b>5,000.00</b>		<b>27,623.00</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>32,623.00</b>

**NOTA 24 CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

Al 30 de junio de 2024, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS 01, cuenta con una clasificación "Nivel 2" otorgada por Pacific Credit Rating con información financiera de los Originadores no auditada de fecha 31 de diciembre de 2023, según fecha de comite de Clasificación de Riesgo del veintinueve de abril de dos mil veinticuatro.

**Significado de la clasificación**

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

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

### **Significado de la clasificación**

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

### **NOTA 25 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

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

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

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único