



## 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 Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores –Corporación Pirámide 01, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2018, 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 Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01, al 31 de diciembre de 2018 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, éstos 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 19. 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:

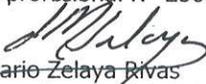
- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 período 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, 24 de enero de 2019



**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – CORPORACIÓN PIRÁMIDE 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Balance General al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<u>Ai 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Ai 31 de diciembre de 2017</u>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 2,259,187.13	US\$ 1,831,117.04
Bancos (nota 4)	363,187.13	279,117.04
Activos en titularización (nota 5)	1,896,000.00	1,552,000.00
Activos no corriente	3,160,000.00	5,056,000.00
Activos en titularización a Largo Plazo (nota 5)	3,160,000.00	5,056,000.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 5,419,187.13</b>	<b>US\$ 6,887,117.04</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	US\$ 1,568,740.55	US\$ 1,044,691.97
Comisiones por pagar (nota 6)	189.88	1,689.86
Honorarios profesionales por pagar (nota 6)	10,041.45	10,041.49
Otras cuentas por pagar (nota 6)	6,818.45	7,181.50
Obligaciones por titularización de activos (nota 7)	1,551,671.14	1,025,755.58
Impuestos y retenciones por pagar	19.63	23.54
Pasivo no corriente	4,415,659.64	6,441,925.43
Obligaciones por titularización de activos (nota 7)	3,210,197.00	4,757,404.00
Ingresos diferidos (nota 5)	1,205,462.64	1,684,521.43
Excedentes acumulados del fondo de titularización	(565,213.06)	(599,500.36)
Excedente (Déficit) del ejercicio	34,287.30	(27,893.10)
Déficit del ejercicio anterior	(599,500.36)	(571,607.26)
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 5,419,187.13</b>	<b>US\$ 6,887,117.04</b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 16 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 - HENCORP VALORES – CORPORACIÓN PIRÁMIDE 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Estado de Determinación de Excedentes del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2017</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos totales	US\$ 470,302.65	US\$ 475,286.84
Ingresos por activos titularizados	468,152.65	470,964.76
Otros ingresos	2,150.00	4,322.08
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	27,613.00	29,565.73
Por administración y custodia	1,312.96	3,265.69
Por clasificación de riesgo	23,499.96	23,499.96
Por auditoría externa y fiscal	2,800.08	2,800.08
Gastos financieros	366,581.57	427,518.01
Intereses valores titularización	366,581.57	427,518.01
Otros gastos (nota 11)	41,820.78	46,096.20
Otros gastos	41,820.78	46,096.20
Total de egresos y gastos	436,015.35	503,179.94
<b>Excedente (Déficit) del ejercicio</b>	<b>US\$ 34,287.30</b>	<b>US\$ (27,893.10)</b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 16 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 - HENCORP VALORES – CORPORACIÓN PIRÁMIDE 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Estado de Composición de Excedentes del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<b>Déficit Acumulado</b>	<b>Déficit del periodo</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>US\$(505,685.66)</b>	<b>US\$ (65,921.60)</b>	<b>US\$(571,607.26)</b>
Traslado ejercicios anteriores	(65,921.60)	65,921.60	0.00
Resultados del ejercicio 2017	0.00	(27,893.10)	(27,893.10)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>US\$(571,607.26)</b>	<b>US\$ (27,893.10)</b>	<b>US\$(599,500.36)</b>
Traslado ejercicios anteriores	(27,893.10)	27,893.10	0.00
Resultados del ejercicio 2018	0.00	34,287.30	34,287.30
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>US\$(599,500.36)</b>	<b>US\$ 34,287.30</b>	<b>US\$(565,213.06)</b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 16 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 - HENCORP VALORES – CORPORACIÓN PIRÁMIDE 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Excedente (Déficit) del ejercicio	US\$ 34,287.30	US\$ (27,893.10)
Ingresos diferidos reconocidos en resultados	0.00	0.00
Otros ingresos	0.00	0.00
Aumento en gastos provisionados y no pagados	(1,863.07)	(2,403.57)
Disminución en obligaciones por titularización de activos	(1,021,291.44)	(869,388.00)
Pago de retenciones de impuesto sobre la renta	(3.91)	(3.39)
Fondos recibidos por pago de cuotas del originador		
Disminución en activos titularización	1,552,000.00	1,380,000.00
Disminución en ingresos diferidos	(479,058.79)	(482,741.74)
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>84,070.09</u>	<u>(2,429.80)</u>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>84,070.09</b>	<b>(2,429.80)</b>
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	<u>279,117.04</u>	<u>281,546.84</u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b><u>US\$ 363,187.13</u></b>	<b><u>US\$ 279,117.04</u></b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 16 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melyin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



## **FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – CORPORACIÓN PIRÁMIDE 01**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

### **Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

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

Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Corporación Pirámide 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 uno de agosto de dos mil trece ante los oficios del 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-treinta/dos mil trece, de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, 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-0013-2013 de fecha veinte de agosto de dos mil trece. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Titularización de Activos es la Administradora del Fondo de Titularización, se constituyó por medio de escritura pública el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008, Número de Asiento Registral de Emisor EV-002-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez. El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Corporación Pirámide Cero Uno es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Ocho Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, las originadoras de la cesión de activos al Fondo de Titularización es Corpración Pirámide, S.A. de C.V., JHS de El Salvador, S.A. de C.V., Restaurantes y Tabernas, S.A. de C.V. y Premium Steak Restaurants, S.A. de C.V. cediendo de sus activos derechos sobre flujos futuros de una porción de los primeros ingresos de los primeros ingresos percibidos por las Sociedades, generados por la recolección de las cuentas por cobrar a favor de las Sociedades por las ventas de bienes y servicios que éstas realizan a sus clientes mediante la utilización de tarjetas de credito o de debito en virtud de los Contratos de Afiliación suscritos con los emisores de tarjetas de credito o de debito y cualquier otro ingreso que estuvieren facultadas legal o contractualmente las Sociedades a percibir, realizada por medio de testimonio de contrato de cesión de flujos financieros futuros fechada primero de agosto de dos mil trece ante los oficios del Notario María Martha Delgado Molina.

#### **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's (Nota 19).

### Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares estadounidenses. 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 los mismos.
- j. Indemnización  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

- a. Período contable  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.

## e. Activos titularizados

La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.

## f. Provisiones

Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.

## g. Otros Activos Corrientes

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

## h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

## i. Indemnización

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

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

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

## k. Flujo de Efectivo,

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

**NOTA 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2018</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2017</u></b>
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco Promerica, S.A.	US\$ 46,988.95	US\$ 48,918.86
Banco de América Central, S.A.	197.75	197.75
<b>Cuenta restringida</b>		
Banco Promerica, S.A.	316,000.43	230,000.43
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$ <u>363,187.13</u></b>	<b>US\$ <u>279,117.04</u></b>

## **NOTA 5 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$5,056,000.00 y US\$6,608,000.00 respectivamente, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de US\$1,896,000.00 y \$1,552,000.00 respectivamente, y los activos en titularización a largo plazo por US\$3,160,000.00 y US\$5,056,000.00 respectivamente; el saldo de Activos Titularizados por US\$11,528,000.00 se transfirieron al fondo mediante Escritura Pública de Cesión, las Sociedades Corporación Pirámide, Sociedad Anónima de Capital Variable, JSH de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Tabernas, Sociedad Anónima de Capital Variable y Premium Steak Restaurante, Sociedad Anónima de Capital Variable cedieron a título oneroso la tradición a Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, para el Fondo de Titularización Corporación Pirámide 01, los derechos sobre flujos futuros libres de impuestos, de los primeros ingresos percibidos por las Sociedades, generados por la recolección de las cuentas por cobrar a favor de las Sociedades por las ventas de bienes y servicios que éstas realizan a sus clientes mediante la utilización de tarjetas de crédito o de débito en virtud de los Contratos de Afiliación suscritos con los emisores de tarjetas de crédito o de débito y cualquier otro ingreso que estuvieren facultadas legal o contractualmente las Sociedades a percibir y correspondiendo a las Sociedades el pago a la administración tributaria ó a la entidad competente, de los impuestos, tasas, contribuciones especiales ó tributos en general que cause la generación de dichos flujos, en caso que aplicase los derechos sobre los primeros flujos futuros de ingresos generados por las Sociedades a partir del día uno de cada mes equivalentes a US\$11,868,000.00 MENOS LA DEUDA pagaderos en mensualidades a partir del día uno de cada mes, dichos flujos futuros generaron un ingreso diferido de US\$3,838,618.83 amortizado mensualmente, el cual, presenta un saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de US\$1,205,462.64 y US\$1,684,521.43 respectivamente.

Los ingresos diferidos del periodo, descargado de la cuenta contable de pasivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 son de US\$ 479,058.79, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por US\$468,152.65 y el saldo restante por US\$10,906.14, ha sido cancelado al originador; al 31 de diciembre de 2017 son de US\$ 482,741.74, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por US\$470,964.76 y el saldo restante por US\$11,776.98 ha sido cancelado al originador en concepto de reintegros por exceso de provisiones por pagar por US\$4,322.08 y remanente de los flujos financieros por US\$7,454.90.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores –Corporación Pirámide Cero Uno, se autorizó mediante asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de Consejo Directivo número CD- treinta/2013, de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, 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, el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha veinte de agosto de dos mil trece, las características de la emisión se describen a continuación:

### **CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores Corporación Pirámide 01 (FTHVCOP01).

Emisor: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, en carácter de administradora del FTHVCOP01 y con cargo a dicho fondo.

Originador: Corporación Pirámide, S.A. de C.V., JSH de El Salvador, S.A. de C.V., Restaurantes y Tabernas, S.A. de C.V. y Premium Steak Restaurante, 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 FTHVCOP01: CITI Valores de El Salvador, 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 Hencorp Valores Corporación Pirámide 01 (VTHVCOP01).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de deuda 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 FTHVCOP01.  
Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVCOP01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

#### CARACTERISTICAS DEL TRAMO 1

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, en carácter de administradora del "Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Corporación Pirámide "01 (FTHVCOP01).

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01 (VTHVCOP01) – Tramo 1.

Fecha de negociación: 27 de agosto de 2013

Fecha de liquidación: 27 de agosto 2013

Tasa de Interés a Pagar: 6.25% ANUAL

Tasa base: Fija

Monto a negociar: US\$8,400,000.00

Forma de negociación: A través del SEN

Número de bloques negociados: 1

Forma de pago de capital e intereses: Mensuales

Valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta: cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América: US\$100.00

Fecha de vencimiento: 27 de agosto de 2021

Plazo del tramo: 96 meses

Precio base: 100%

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

Este tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01.

La presente emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: AA-, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y A+, SC Riesgo, S.A. de C.V., al 30 de junio de 2018, esta clasificación se revisará semestralmente por las clasificadoras de riesgo y el emisor se compromete a mantenerla actualizada durante todo el periodo de vigencia de la emisión. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Agente Colocador: Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.

Agente de Pago: Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.

**NOTA 6 DETALLE DE PROVISIONES**

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 las provisiones de gastos ascienden a US\$17,049.78 y US\$18,912.85 respectivamente, las cuales se detallan a continuación:

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2018</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2017</u></b>
Por Custodia	US\$ 189.88	US\$ 1,689.86
Subtotal	<u>189.88</u>	<u>1,689.86</u>
Por servicios de auditoría externa	0.00	0.00
Por servicios de clasificación de riesgo	10,041.45	10,041.49
Subtotal	<u>10,041.45</u>	<u>10,041.49</u>
Gastos de valorización	0.00	0.00
Servicios de publicidad	1,792.31	1,500.00
Cedeval	26.14	681.50
Bolsa de valores	0.00	0.00
Representante de los tenedores	5,000.00	5,000.00
Subtotal	<u>6,818.45</u>	<u>7,181.50</u>
<b>Total provisiones</b>	<b>US\$ <u>17,049.78</u></b>	<b>US\$ <u>18,912.85</u></b>

**NOTA 7 OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos a corto plazo por US\$1,551,671.14 y US\$1,025,755.58 respectivamente y el de largo plazo US\$3,210,197.00 y US\$4,757,404.00 respectivamente.

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2018</u></b>	<b><u>Al 31 de diciembre de 2017</u></b>
Principal	US\$ 1,547,207.00	US\$ 1,020,334.00
Intereses	4,464.14	5,421.58
<b>Sub total obligaciones por titularización de activos</b>	<b>US\$ <u>1,551,671.14</u></b>	<b>US\$ <u>1,025,755.58</u></b>
Provisión por obligación de titularización de activos a largo plazo		
Flujos futuros – principal	US\$ 3,210,197.00	US\$ 4,757,404.00
<b>Total obligaciones por titularización de activos</b>	<b>US\$ <u>4,761,868.14</u></b>	<b>US\$ <u>5,783,159.58</u></b>

Las obligaciones por titularización de activos a corto plazo, incluye capital e intereses generados de la colocación con un plazo de amortización igual a 12 meses y el largo plazo corresponde al capital colocado con plazo de amortización mayor a 12 meses.

**NOTA 8 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen activos titularizados en mora.

#### **NOTA 9 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen retiros de excedentes.

#### **NOTA 10 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

#### **NOTA 11 OTROS GASTOS**

El saldo de la cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2018 por la cantidad de US\$ 41,820.78 se encuentra integrado por: gasto de administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$ 26,757.78, representante de los tenedores de valores por la cantidad de US\$ 12,000.00 y publicaciones por la cantidad de \$3,063.00; al 31 de diciembre de 2017 por la cantidad de US\$ 46,096.20 se encuentra integrado por: gasto de administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$ 31,168.97, representante de los tenedores de valores por la cantidad de US\$ 12,000.00 y publicaciones por la cantidad de \$2,927.23.

#### **NOTA 12 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se realizaron inversiones en instrumentos financieros.

#### **NOTA 13 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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. y SC Sociedad, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con CITI Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa, hoy 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 14 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

#### **NOTA 15 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay contingencias que informar.

**NOTA 16 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay cauciones que informar.

**NOTA 17 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

**NOTA 18 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**a) Aprobación de los estados financieros

Según acta número 64 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, celebrada el 15 de enero de 2019, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores - Corporación Pirámide 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2018.

Según acta número 33 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, celebrada el 04 de enero de 2018, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores - Corporación Pirámide 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2017.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2018 asciende a un valor de US\$ 5,419,187.13, por el Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2019.

## c) Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01 de colocación realizada el 27 de agosto de 2013, es el siguiente:

Tenedor	Tramo	Total de Valores	Saldo al 31/12/2018
1	1	500	US\$ 50,000.00
2	1	600	60,000.00
3	1	15,000	1,500,000.00
4	1	361	36,100.00
5	1	0.00	0.00
6	1	0	0.00
7	1	0	0.00
8	1	5,000	500,000.00
9	1	2,000	200,000.00
10	1	501	50,100.00
11	1	2,500	250,000.00
12	1	1,000	100,000.00
13	1	29,400	2,940,000.00
14	1	0	0.00
15	1	257	25,700.00
16	1	369	36,900.00
17	1	14,512	1,451,200.00
18	1	12,000	1,200,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>84,000</b>	<b>US\$8,400,000.00</b>

d) Al 31 de diciembre de 2018 no se realizaron cambios en la propiedad de Tenedores de Valores.

e) Al 31 de diciembre de 2017, los cambios en la propiedad de Tenedores de Valores, se describe a continuación:

Tenedor	Tramo	Total de Valores	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Cambio Tenedor de Valores		Total de Valores	Saldo al 31 de diciembre de 2017
				Fecha	Compras de valores		
1	1	500	US\$ 50,000.00			500	US\$ 50,000.00
2	1	600	60,000.00			600	60,000.00
3	1	15,000	1,500,000.00			15,000	1,500,000.00
4	1	361	36,100.00			361	36,100.00
5	1	1,500	150,000.00	04/04/2017		1,500	0.00
6	1	0	0.00			0	0.00
7	1	0	0.00			0	0.00
8	1	5,000	500,000.00			5,000	500,000.00
9	1	2,000	200,000.00			2,000	200,000.00
10	1	501	50,100.00			501	50,100.00
11	1	1,000	100,000.00	04/04/2017	1,500.00	2,500	250,000.00
12	1	1,000	100,000.00			1,000	100,000.00
13	1	29,400	2,940,000.00			29,400	2,940,000.00
14	1	0	0.00			0	0.00
15	1	257	25,700.00			257	25,700.00
16	1	369	36,900.00			369	36,900.00
17	1	14,512	1,451,200.00			14,512	1,451,200.00
18	1	12,000	1,200,000.00			12,000	1,200,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>84,000</b>	<b>US\$8,400,000.00</b>		<b>1,500.00</b>	<b>1,500.00</b>	<b>84,000 US\$8,400,000.00</b>

**NOTA 19 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.