



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

Audidores y Consultores

## INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

31 de julio de 2025

A los Socios y Consejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora  
Administradora del  
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK  
01

### Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES- TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01, al 30 de junio de 2025 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 2025, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES- TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 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.

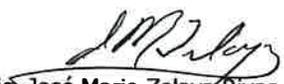
### Conclusión

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 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES- TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01, al 30 de junio de 2025, y los resultados intermedios de determinación de excedentes y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2025, 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 26. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 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 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024 (auditado)**

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

|  | <u>Al 30 de junio</u><br><u>de 2025</u> | <u>Al 31 de</u><br><u>diciembre de</u><br><u>2024</u> |
|--|---|---|
| <b>Activo</b>                                      |   |   |
| Activo corriente                                   | US\$ 458.00                             | US\$ 354.02   |
| Bancos (nota 4)                                    | 451.13                                  | 20.53   |
| Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)           | 0.00                                    | 326.64  |
| Impuestos (nota 9)                                 | 6.87                                    | 6.84  |
| Activo no corriente                                | <u>18,072.07</u>                        | <u>18,076.74</u>                                      |
| Activos en titularización largo plazo (nota 6)     | 16,054.55                               | 16,054.55   |
| Ajustes por Valorización                           | 1,940.72                                | 1,940.72  |
| Gastos de colocación (nota 6)                      | 48.58                                   | 51.13   |
| Otros activos no corrientes (nota 6)               | <u>28.22</u>                            | <u>30.34</u>  |
| <b>Total activo</b>                                | <b>US\$ <u>18,530.07</u></b>            | <b>US\$ <u>18,430.76</u></b>                          |
| <b>Pasivo</b>                                      |   |   |
| Pasivo corriente                                   | US\$ 1,276.99                           | US\$ 1,153.93   |
| Documentos por pagar                               | 0.00                                    | 0.00  |
| Comisiones por pagar (nota 7)                      | 0.86                                    | 0.9   |
| Honorarios profesionales por pagar (nota 8)        | 12.59                                   | 12.83   |
| Impuestos y Retenciones (nota 9)                   | 34.43                                   | 34.43   |
| Otras cuentas por pagar (nota 10)                  | 8.77                                    | 4.83  |
| Préstamos y sobregiros con instituciones (nota 11) | 1,220.34                                | 1,100.93  |
| Pasivo no corriente                                | <u>10,181.36</u>                        | <u>10,871.67</u>                                      |
| Préstamos con instituciones bancaria (nota 12)     | 10,181.36                               | 10,871.67   |
| Excedentes acumulados del fondo de titularización  | <u>2,881.00</u>                         | <u>2,214.44</u>                                       |
| Retiro de excedentes                               | 1,966.44                                | 302.96  |
| Excedentes del ejercicio                           | <u>914.56</u>                           | <u>1,911.48</u>                                       |
| Total pasivo                                       | 14,339.35                               | 14,240.04   |
| Patrimonio   | <u>4,190.72</u>                         | <u>4,190.72</u>                                       |
| Participación en fondos inmobiliarios (nota 13)    | 2,250.00                                | 2,250.00  |
| Ganancias no realizadas (nota 13)                  | <u>1,940.72</u>                         | <u>1,940.72</u>                                       |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>                   | <b>US\$ <u>18,530.07</u></b>            | <b>US\$ <u>18,430.76</u></b>                          |

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

(Fondo de Titularización de 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 del 1 de enero al 30 de junio 2025 y 2024 (no auditado)**

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

|  | <u>Al 30 de junio<br/>de 2025</u> | <u>Al 30 de junio<br/>de 2024</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ingresos</b>                        |                                   |                                   |
| Ingresos de operación y administración | US\$ 1,589.16                     | US\$ 1,542.88                     |
| Ingresos por inmuebles                 | 1,589.16                          | 1,542.88                          |
| Otros ingresos                         | 0.00                              | 0.00                              |
| <b>Egresos</b>                         |                                   |                                   |
| Gastos de administración y operación   | 254.74                            | 113.41                            |
| Por administración y custodia          | 31.74                             | 16.83                             |
| Por clasificación de riesgo            | 5.33                              | 5.34                              |
| Por auditoría externa y fiscal         | 1.50                              | 1.50                              |
| Por pago de servicio de la deuda       | 2.12                              | 2.12                              |
| Por servicios de valuación             | 12.16                             | 4.17                              |
| Por honorarios profesionales           | 6.90                              | 6.90                              |
| Por seguros                            | 14.99                             | 13.55                             |
| Gastos por activos inmuebles           | 180.00                            | 63.00                             |
| Por contribución de impuestos          | 0.00                              | 0.00                              |
| Otros gastos (nota 17)                 | 0.17                              | 0.17                              |
| Otros gastos                           | 0.17                              | 0.17                              |
| Gastos financieros                     | 419.69                            | 460.25                            |
| Banco agrícola intereses               | 419.69                            | 460.25                            |
| Total de egresos y gastos              | 674.60                            | 573.83                            |
| <b>Excedente del ejercicio</b>         | <b>US\$ 914.56</b>                | <b>US\$ 969.05</b>                |

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

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

**Estado de Composición Intermedio de Excedente Acumulado del Fondo**

**Al 30 de junio de 2025 y 2024** (no auditado)

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

|   | <u>Excedentes</u>         |                 | <u>Excedente</u>   |                 | <u>Total</u>         |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|----------------------|
|   | <u>ejercicio anterior</u> |                 | <u>del período</u> |                 |                      |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>US\$</b>               | <b>1,972.96</b> | <b>US\$</b>        | <b>(751.50)</b> | <b>US\$ 1,221.46</b> |
| Retiro de excedente                     |                           | 0.00            |                    | (455.00)        | (455.00)             |
| Resultado del ejercicio                 |                           | 0.00            |                    | 969.05          | 969.05               |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>     | <b>US\$</b>               | <b>1,972.96</b> | <b>US\$</b>        | <b>(237.45)</b> | <b>US\$ 1,735.51</b> |
| Retiro de excedente                     |                           | 0.00            |                    | (463.50)        | (463.50)             |
| Resultado del ejercicio                 |                           | 0.00            |                    | 942.43          | 942.43               |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b> | <b>US\$</b>               | <b>1,972.96</b> | <b>US\$</b>        | <b>241.48</b>   | <b>US\$ 2,214.44</b> |
| Retiro de excedente                     |                           | 0.00            |                    | (248.00)        | (248.00)             |
| Resultado del ejercicio                 |                           | 0.00            |                    | 914.56          | 914.56               |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2025</b>     | <b>US\$</b>               | <b>1,972.96</b> | <b>US\$</b>        | <b>908.04</b>   | <b>US\$ 2,881.00</b> |

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

(Fondo de Titularización de 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 de 2025 y 2024** (no auditado)

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

|  | <u>Al 30 de junio</u><br><u>de 2025</u> | <u>Al 30 de junio</u><br><u>de 2024</u> |
|--|---|---|
| Flujo de efectivo por actividades de operación   |   |   |
| Excedente del ejercicio  | US\$ 914.56                             | US\$ 969.05                             |
| Cambios netos en activos y pasivos:  |   |   |
| Disminución en cuentas y documentos por cobrar   | 326.64                                  | 0.00                                    |
| (Aumento) disminución en impuestos   | (0.03)                                  | 1.35                                    |
| Disminución de gastos de colocación  | 2.56                                    | 2.56                                    |
| Disminución de otros activos no corrientes   | 2.12                                    | 2.12                                    |
| (Disminución) aumento en comisiones por pagar  | (0.03)                                  | 0.00                                    |
| (Disminución) en honorarios profesionales por pagar  | (0.25)                                  | (1.00)                                  |
| Aumento en otras cuentas por pagar   | 0.00                                    | 14.5                                    |
| Aumento (disminución) en documentos por pagar  | 3.94                                    | (93.08)                                 |
| <b><i>Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo usado en actividades de operación</i></b> | <b><i>1,249.51</i></b>                  | <b><i>895.50</i></b>                    |
| <b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>   |   |   |
| Pago de préstamos  | (570.91)                                | (530.35)                                |
| Pago de dividendos   | (248.00)                                | (455.00)                                |
| <b><i>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</i></b>                                   | <b><i>(818.91)</i></b>                  | <b><i>(985.35)</i></b>                  |
| Aumento de efectivo y equivalente de efectivo  | 430.60                                  | (89.85)                                 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio   | 20.53                                   | 513.89                                  |
| <b><i>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio US\$</i></b>                    | <b><i>451.13</i></b>                    | <b><i>US\$ 424.04</i></b>               |

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

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

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

(Fondo de Titularización de 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 de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024 (auditado)**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Unidad Monetaria

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

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

### Principales políticas contables utilizadas

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

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

- b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

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

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

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

- a. Período contable

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

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

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

- c. Corrección monetaria

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

- d. Bases de conversión

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

- e. Activos titularizados

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

- f. Provisiones

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

- g. Otros Activos Corrientes

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

- h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

- i. Indemnización

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

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

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

## k. Flujo de Efectivo,

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

**NOTA 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

|                            | <u>Al 30 de junio de<br/>2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|----------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>Cuenta discrecional</b> |                                   |   |
| Banco Agrícola, S.A.       | US\$ 285.86                       | US\$ 20.43                                |
| <b>Cuenta colectora</b>    |                                   |   |
| Banco Agrícola             | 165.27                            | 0.10                                      |
| <b>Total de bancos</b>     | <b>US\$ 451.13</b>                | <b>US\$ 20.53</b>                         |

**NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

El saldo de las cuentas y documentos por cobrar al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

|   | <u>Al 30 de junio de<br/>2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|---|-----------------------------------|---|
| <b>Cuentas y documentos por cobrar</b>          |                                   |   |
| Clientes  | US\$ 0.00                         | US\$ 296.64                               |
| Otras cuentas por cobrar                        | 0.00                              | 30.00                                     |
| <b>Total de cuentas y documentos por cobrar</b> | <b>US\$ 0.00</b>                  | <b>US\$ 326.64</b>                        |

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

Al 30 de junio de 2025 el saldo de Activos no corrientes asciende a **US\$18,072.07** y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a **US\$18,076.74**, los cuales se encuentran integrados así:

|   | <u>Al 30 de junio de<br/>2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|---|-----------------------------------|---|
| Activos titularizados a largo plazo                     |                                   |   |
| Inmuebles   | US\$ 16,054.55                    | US\$ 16,054.55                            |
| <b>Sub total de activos titularizados a largo plazo</b> | <b>16,054.55</b>                  | <b>16,054.55</b>                          |
| Ajuste por revaluación                                  | 1,940.72                          | 1,940.72                                  |
| <b>Sub total de ajuste por revaluación</b>              | <b>1,940.72</b>                   | <b>1,940.72</b>                           |

|   |             |                  |             |                  |
|---|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Gastos de colocación                                | US\$        | 48.58            | US\$        | 51.13            |
| <b>Sub total de gastos de colocación</b>            |             | <b>48.58</b>     |             | <b>51.13</b>     |
| Otros activos no corrientes                         |             |                  |             |                  |
| Otros activos no corrientes                         | US\$        | 28.22            | US\$        | 30.34            |
| <b>Subtotal de otros activos no corrientes</b>      |             | <b>28.22</b>     |             | <b>30.34</b>     |
| <b>Total de activos titularizados a largo plazo</b> | <b>US\$</b> | <b>18,072.07</b> | <b>US\$</b> | <b>18,076.74</b> |

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

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

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

### **CARACTERISTICAS GENERALES**

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

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

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

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora

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

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

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de

cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTIHVTB CERO UNO.

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

**TRAMO 1:**

Fecha de negociación: 16 de enero de 2020

Fecha de liquidación: 16 de enero de 2020

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

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

Monto a negociar: US\$ 2,250.00

Precio Base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$10.00 y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

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

Plazo del tramo 99 años

Fecha de Vencimiento: 16 d enero de 2119

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

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

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

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

**NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR**

El saldo de comisiones por pagar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

|                                      | <u>Al 30 junio<br/>de 2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Por custodia                         | US\$ 0.86                      | US\$ 0.90                                 |
| <b>Total de comisiones por pagar</b> | <b>US\$ 0.86</b>               | <b>US\$ 0.90</b>                          |

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

|  | <u>Al 30 de junio<br/>de 2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|--|-----------------------------------|---|
| Servicios de Representante de Tenedores de valores | 6.00                              | 12.00                                     |
| Servicios de Clasificación de riesgos              | 5.83                              | 0.83                                      |
| Por servicios de auditoria externa                 | 0.75                              | 0   |
| <b>Total de honorarios profesionales por pagar</b> | <b>US\$ 12.58</b>                 | <b>US\$ 12.83</b>                         |

#### NOTA 9 IMPUESTOS Y RETENCIONES

El saldo de los documentos por pagar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

|                                     | <u>Al 30 de junio de<br/>2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>Impuestos</b>                    |                                   |   |
| IVA Crédito Fiscal                  | US\$ 4.22                         | US\$ 4.19                                 |
| Impuesto IVA a cuenta por retención | 2.65                              | 2.65                                      |
| <b>Total</b>                        | <b>6.87</b>                       | <b>6.84</b>                               |
| <b>Impuesto y Retenciones</b>       |                                   |   |
| IVA Debito Fiscal                   | 34.43                             | 34.43                                     |
| <b>Total</b>                        | <b>US\$ 34.43</b>                 | <b>US\$ 34.43</b>                         |

#### NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

|   | <u>Al 30 de junio de<br/>2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|---|-----------------------------------|---|
| Gastos de valorización                  | US\$ 7.33                         | US\$ 3.33                                 |
| Servicio de publicidad                  | 1.44                              | 1.50                                      |
| <b>Total de otras cuentas por pagar</b> | <b>US\$ 8.77</b>                  | <b>US\$ 4.83</b>                          |

**NOTA 11 PRESTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de préstamos y sobregiros con instituciones se detallan a continuación:

|  | <u>Al 30 de junio<br/>de 2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|--|-----------------------------------|---|
| Principal  | US\$ 1,195.47                     | US\$ 1,072.54                             |
| Intereses  | 24.86                             | 28.39                                     |
| <b>Total de préstamos y sobregiros con instituciones</b> | <b>US\$ 1,220.33</b>              | <b>US\$ 1,100.93</b>                      |

**NOTA 12 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de préstamos con instituciones bancarias se detalla a continuación:

|   | <u>Al 30 de junio de<br/>2025</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2024</u> |
|---|-----------------------------------|---|
| Banco Agrícola  | US\$ 10,181.36                    | US\$ 10,871.67                            |
| <b>Total de préstamos con instituciones bancarias</b> | <b>US\$ 10,181.36</b>             | <b>US\$ 10,871.67</b>                     |

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

**NOTA 13 PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

|  | <u>Al 30 de junio de</u><br><u>2025</u> |                 | <u>Al 31 de</u><br><u>diciembre de</u><br><u>2024</u> |                 |
|--|---|-----------------|---|-----------------|
| Participación en Fondos Inmobiliario                 | US\$                                    | 2,250.00        | US\$  | 2,250.00        |
| Ganancias no realizadas                              |   | 1,940.72        |   | 1,940.72        |
| <b>Total de participación en fondos inmobiliario</b> | <b>US\$</b>                             | <b>4,190.72</b> | <b>US\$</b>   | <b>4,190.72</b> |

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVTB01.

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

Valor del terreno según valúo US\$1,028.02 Menos valor en Libro de US\$1,014.41; obteniendo una diferencia de US\$13.61, menos Valor del edificio según valúo de US\$16,155.49 menos valor en libros de US\$16,415.15 obteniendo una diferencia de (US\$ 259.66) y menos Mobiliario y equipo según valúo de US\$711.75 menos registros en libros de US\$926.47 obteniendo una diferencia de (US\$ 114.72) para un ajuste total de (US\$360.77)

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen retiros de excedentes.

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

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

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2025 por la cantidad de **US\$ 0.17** se encuentra integrado por: Colocación de participaciones de US\$0.09, Derechos de asiento registral de US\$0.02, Papelería y útiles de US\$0.01, Publicaciones de US\$ 0.02, Trámites casa corredora US\$ 0.03 y al 30 de junio de 2024 por la cantidad de **US\$ 0.17** se encuentra integrado por: Colocación de participaciones de US\$0.09, Derechos de asiento registral de US\$0.02, Papelería y útiles de US\$0.01, Publicaciones de US\$ 0.02, Trámites casa corredora US\$ 0.03

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

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

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora como administrador del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 01, tiene establecido evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

### Riesgo Reputacional:

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

### Riesgo Operativo:

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

### Riesgo de fraude interno o externo:

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

### Daños materiales:

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

## **NOTA 19 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

#### **NOTA 21 CONTINGENCIAS**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hay contingencias que informar.

#### **NOTA 22 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hay cauciones que informar.

#### **NOTA 23 SANCIONES**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

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

- a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 326 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 29 de julio de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01, con sus anexos al 30 de junio de 2025.

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

- b) Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de Valores de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01 de colocación Tramo 1.

| <u>Tenedor</u> | <u>Tramo</u> | <u>Cantidad<br/>en valores</u> | <u>Saldo al<br/>30/06/2025 y<br/>31/12/2024</u> |
|----------------|--------------|--------------------------------|---|
| 1              | 1            | 225,000                        | 2,250.00  |
| <b>TOTAL</b>   |              | <b>225,000</b>                 | <b>2,250.00</b>                                 |

- c) Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tuvieron movimientos en los Tenedores de Valores de Hencorp Valores de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate Business Park 01 de colocación Tramo 1.

## **NOTA 25 CLASIFICACION DE RIESGO**

Al 30 junio de 2025, la emisión de Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate And Business Park 01, **cuenta con una Clasificación de Riesgo "Nivel 1" perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating con información de fecha 31 de diciembre de 2024 y fecha de comité 29 de abril de 2025.**

Significado de la clasificación

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

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

Significado de la clasificación

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

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

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

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

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

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