

HENCORP

Valores, LTDA., Titularizadora



+503 2212-8700
+503 2289-2557



info@hencorp.com.sv
www.hencorp.com.sv

Memoria de Labores 2024

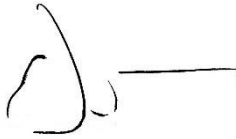
Índice

I. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	3
II. CONCEJO DE GERENTES 2022-2028.....	4
III. SOCIOS.....	4
IV. INFORMACIÓN GENERAL	5
V. ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	6
VI. MENSAJE DEL GERENTE GENERAL	7
VII. INFORME DE GESTIÓN OPERATIVA.....	8
ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN	10
VIII. INFORME DE GESTIÓN FINANCIERA	10
IX. REMUNERACIONES.....	11
X. GESTIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO Y RIESGOS	12
XI. FACTORES DE RIESGOS.....	12
XII. INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO	15
XIII. INFORME DEL AUDITOR EXTERNO Y ESTADOS FINANCIEROS	16

I. Declaración de Responsabilidad

La memoria de Labores de Hencorp Valores LTDA. Titularizadora correspondiente al ejercicio 2024, ha sido elaborada con base a los principios de buena fé y transparencia, en cumplimiento con la normativa, legislación, Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizaciones de Activos; por lo que cualquier deficiencia u omisión es de carácter involuntario.

El presente documento contiene información veraz y corresponde al negocio de Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora durante el ejercicio 2024. La información que esta memoria contiene no se debe usar por sí sola para decisiones de inversión.



Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Presidente y Representante Legal

II. Concejo de Gerentes 2022-2028

Propietarios:

Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso
Gerente Administrativo	Victor Manuel Henríquez
Gerente Administrativo	José Adolfo Galdamez

Suplentes:

Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos

Con fecha 10 de enero de 2022 en sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, en el punto VI se acordó la elección del nuevo Concejo de Gerentes para el periodo 2022-2028.

III. Socios

Con fecha 30 de enero de 2024 mediante nota No. DS-SAV-2460 la Superintendencia comunicó que, el Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión 05/2024 autorizó la actualización de capital social mínimo de las Sociedades Titularizadoras de activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y Art. 19 de la Ley del mercado de Valores. Quedando la composición de las participaciones sociales de la siguiente forma:

Socio	No. Acciones	Participación (%)	Aporte de Capital Social
Hencorp V Holding S. de R.L.	6,809	99.99%	1,361,800.00
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%	200
	6,810	100.00%	1,362,000

IV. Información General

Denominación Social:	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora
Nombre Comercial:	Hencorp Valores
Número de Identificación Tributaria (NIT):	0614-020708-101-7
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0001-2008, 13-octubre-2008
Dirección de la oficina principal:	Edificio Disna/D'Cora, Blvd. Orden de Malta y C. El Boquerón, Urb. Santa Elena, Santa Tecla, La Libertad, El Salvador
Teléfono y Fax	(503) 2212-8700 y (503) 2289-2577
Correo Electrónico	info@hencorpvalores.com.sv
Página Web	www.hencorpvalores.com.sv

V. Administración y Personal

Presidente y Representante Legal:

Ing. Eduardo Alfaro Barillas

Gerente de Estructuración Financiera y Representante Legal:

Lic. Roberto Valdivieso

Estructurador Financiero:

Lic. José Adolfo Galdamez

Analista Financiero Sr.:

Ing. Eduardo Enrique Alfaro Marroquin

Gerente de Riesgos:

Lic. Cesar Mariona

Gerente de Operaciones y Contabilidad:

Lic. Balmore Cruz

Auxiliar Contable:

Br. Cristian Rosales

Lic. German Alvarenga

Br. Xochilt Molina

Oficial de Cumplimiento:

Licda. Ana Verónica Hernández

VI. Mensaje del Gerente General

Estimados accionistas:

En nombre del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora me complace presentarles la memoria de labores correspondiente a las operaciones del año 2024.

Desde que realizamos la primera titularización de activos en el país en el año 2010, Hencorp Valores ha liderado el crecimiento y desarrollo del Mercado de Capitales de El Salvador, con titularizaciones relacionadas a una amplia gama de sectores: educativo, municipal, financiero, autónomas, restaurantes, inmobiliario, sector de generación eléctrica y agua potable. A diciembre de 2024, se han colocado exitosamente 41 titularizaciones que totalizan US\$1,554.86 millones de Títulos Valores, contribuyendo a la dinamización del mercado de valores Salvadoreño.

Hencorp Valores reafirma su posición como Titularizadora líder en el mercado de valores alcanzando una penetración de mercado del 83% sobre los montos de Valores de Titularización colocados, contando con 29 de las 42 titularizaciones vigentes al 31 de diciembre de 2024, equivalentes a US\$1,105.30 millones en fondos administrados.

Hencorp Valores en 2024 realizó 11 colocaciones equivalentes a US\$ 87.24 millones correspondiente a 11 transacciones: Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial 04, Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01, Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01, Fondo de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros 01, Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde 01, Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas 01, Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distribodegas 01, Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque 01, Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus, Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02 y Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06.

En espera que los resultados de esta gestión sean de su completo agrado, les solicitamos aprobar la memoria de labores de 2024, así como los Balances y Estados de Resultados que serán presentados por el Auditor Externo.



Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General

VII. Informe de Gestión Operativa

Durante el año de 2024 Hencorp Valores realizó 11 emisiones de Valores de Titularización por un monto total de US\$87.24 millones de dólares, y contienen toda la tecnología e innovaciones desarrolladas por Hencorp Valores en los últimos 15 años.

Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial 04

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
5/julio/2024	12	3,600,000.00	3,600,000.00
16/agosto/2024	13	3,500,000.00	3,500,000.00
2/octubre/2024	14	2,000,000.00	2,000,000.00
7/octubre/2024	15	125,000.00	125,000.00
7/octubre/2024	16	200,000.00	200,000.00
11/noviembre/2024	17	5,000,000.00	5,000,000.00
Totales	6	14,425,000.00	14,425,000.00

Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
25/abril/2024	14	2,250,000.00	2,250,000.00
30/agosto/2024	15	2,500,000.00	2,500,000.00
Totales	2	4,750,000.00	4,750,000.00

Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
5/julio/2024	8	3,600,000.00	3,600,000.00
16/agosto/2024	9	3,500,000.00	3,500,000.00
2/octubre/2024	10	2,000,000.00	2,000,000.00
7/octubre/2024	11	125,000.00	125,000.00
Totales	4	9,225,000.00	9,225,000.00

Fondo de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
10/abril/2024	4	500,000.00	500,000.00
24/septiembre/2024	5	300,000.00	300,000.00
24/septiembre/2024	6	700,000.00	700,000.00
Totales	3	1,500,000.00	1,500,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
8/enero/2024	3	657,000.00	657,000.00
Totales	1	657,000.00	657,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
10/abril/2024	2	26,644,000.00	26,644,000.00
24/septiembre/2024	3	979,000.00	979,000.00
Totales	2	27,623,000.00	27,623,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distribodegas 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
7/mayo/2024	1	200,000.00	200,000.00
17/mayo/2024	2	3,285,000.00	3,285,000.00
23/mayo/2024	3	1,140,000.00	1,140,000.00
29/mayo/2029	4	325,000.00	325,000.00
29/mayo/2029	5	25,000.00	25,000.00
Totales	5	4,975,000.00	4,975,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque 01

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
1/marzo/2024	1	2,000,000.00	2,000,000.00
9/abril/2024	2	779,000.00	779,000.00
8/mayo/2024	3	155,000.00	155,000.00
Totales	3	2,934,000.00	2,934,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus 01

Fecha	Tramos	Monto colocado	Monto vigente
Feb/24-Dic/24	37	12,998,000.00	9,216,000.00

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
28/mayo/2024	1	4,000,000.00	4,000,000.00
8/julio/2024	2	2,000,000.00	2,000,000.00
Totales	2	6,000,000.00	6,000,000.00

Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06

Fecha	Tramo	Monto colocado	Monto vigente
2/octubre/2024	1	500,000.00	500,000.00
2/octubre/2024	2	500,000.00	500,000.00
2/octubre/2024	3	150,000.00	150,000.00
2/octubre/2024	4	150,000.00	150,000.00
11/noviembre/2024	5	500,000.00	500,000.00
19/noviembre/2024	6	350,000.00	350,000.00
Totales	6	2,150,000.00	2,150,000.00

Administración de los Fondos de Titularización

Hencorp Valores ha realizado exitosamente actividades de administración de fondos de Titularización, administrando 29 Fondos de Titularización de un total de 42 fondos de titularización vigentes 31 de diciembre 2024, de sectores educativo, municipal, financiero, autónomas gubernamentales, restaurantes, sector inmobiliario, sector de generación eléctrica y agua potable, entre otros.

Al cierre de 2024, Hencorp Valores administra activos por US\$1,105.3 millones (US\$948.6 millones en 2023) que representa el 83% de las emisiones en el mercado correspondientes a Sociedades Titularizadoras. Dentro de las actividades de administración se realiza un monitoreo constante sobre los flujos financieros cedidos a los Fondos de Titularización, control de ingresos y gastos de los Fondos de Titularización, envío de información al representante de tenedores, Bolsa de Valores y Superintendencia del Sistema Financiero para cada Fondo de Titularización, preparación de los Estados Financieros y cumplimiento de las obligaciones del Contrato de Titularización.

VIII. Informe de Gestión Financiera

Resultados

Los ingresos operativos (de explotación) durante el año 2024 ascendieron a US\$5.7 millones (US\$5.7 millones en 2023), registrando un aumento de US\$10.2 miles, cuya variación representa un incremento del 0.2%.

Los costos de operación (explotación) al cierre del ejercicio 2024 registran un saldo de US\$2.5 millones (US\$2.25 millones en 2023), registrando un incremento de

US\$301.2 miles, esta explicado por crecimiento en los gastos de operación por titularización de activos.

La utilidad operativa fue de US\$ 3.2 millones (US\$3.5 millones en 2023), registrando un decremento que representa el 8.34%, equivalente en términos monetarios a US\$291 miles con respecto al año 2023, derivado principalmente por un menor dinamismo en las colocaciones que Hencorp Valores realizó en el Mercado de Valores, no obstante, hay un leve impacto positivo en los ingresos por administración de Fondos de Titularización.

Finalmente, la utilidad neta al cierre de 2024 fue de US\$2.3 millones versus US\$2.5 millones obtenidos en 2023, inferior en US\$221.7 miles, variación que representa un decrecimiento del 8.8% .

Balance

Los activos totales a diciembre de 2024 ascendieron a US\$6.0 millones, teniendo un aumento de US \$57.9 miles con respecto a diciembre de 2023, variación que representa un 1%, explicado por el incremento en Inversiones Financieras financieros derivado de inversiones propias, disminución en Bancos y decremento cuentas por cobrar relacionadas. Por su parte los pasivos aumentaron en US\$172.6 miles, explicado por aumento en cuentas por pagar y disminución en impuestos a pagar, por el leve decrecimiento en la Utilidad.

El Patrimonio de la Compañía al cierre de 2024 asciende a US\$3.9 millones (US\$4.0 millones en 2023), registrando un decrecimiento de US\$113.7 miles que representa un 3%, relacionado con el aumento de capital social mínimo realizado en 2024.

IX. Remuneraciones

Las remuneraciones de Hencorp Valores LTDA. durante el ejercicio 2024 ascendieron a US\$626,1 miles y forman parte de los Gastos de Personal, a continuación, se presenta su integración al 31 de diciembre de 2024:

Gastos de personal	Saldo
Sueldos y salarios de personal	626,092
Aguinaldos y bonificaciones	886,624
Vacaciones	15,722
Uniformes	500
Capacitación	4,295
Seguros para el personal	18,725
Indemnizaciones	400
Obligaciones laborales	73,274
Otras prestaciones al personal	8,437
Total	1,634,070

X. Gestión de Gobierno Corporativo y Riesgos

Hencorp Valores Ltda., Titularizadora les ha dado seguimiento a las observaciones realizadas por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, Auditoría Externa y Auditoría Interna. Asimismo, le ha dado cumplimiento a las Normas Para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Bursátiles (NPR-11) y Normas Técnicas de Gobierno Corporativo de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-13).

Al respecto, se realizaron modificaciones y actualización de documentación interna, con la finalidad de adecuarlos a los requerimientos de la normativa emitida por el Banco Central de Reserva aplicable a la Titularizadora y lineamientos de Superintendencia, dentro de los cuales se mencionan los siguientes:

- a. Actualización de documentación relacionada con la implementación de NRP-23 y NRP-24.
- b. Realización de Pruebas al Plan de Continuidad del Negocio.
- c. Inversión en Infraestructura Tecnológica y Seguridad de la Información.
- d. Actualización de Manual de Prevención de Lavado de Activos FT/FPADM por la entrada en vigencia de nuevo instructivo emitido por UIF.
- e. Actualización de información en materia de Prevención de Lavado de Dinero en expedientes de Fondos de Titularización.
- f. Actualización de documentación interna relacionado a Oficialía de Cumplimiento.
- g. Actualización de documentación interna correspondiente a la Gerencia de Riesgos.
- h. Fortalecimiento de unidad de Oficialía de Cumplimiento.
- i. Auditoría Interna ha mantenido una participación activa en los procesos de la Titularizadora.
- j. Capacitación de personal en temas técnicos, en materia de prevención de Lavado de Dinero y Activos Virtuales.
- k. Capacitación de personal en temas de Gobierno Corporativo.

XI. Factores de Riesgos

Se ha elaborado una Matriz de Riesgos en la que se identifican los Factores de Riesgos relevantes que están asociados al Negocio de Titularización propios de Hencorp Valores, asimismo se han asociado a la tipología de Riesgo a la que pertenecen y los controles que ha establecido la Compañía para mitigarlos, definiendo la periodicidad del control.

Fondo de Titularización Hencorp Valores TUSCANIA BUSSINES PARK 01												
Matriz de Riesgos 2021												
Actividades significativas	Riesgos	Riesgo					Control	Probabilidad	Impacto	Riesgo Residual	Observaciones	
		RC	RCO	RL	RM	RO						
Captura de Fondos hasta completar la cuota	Cuota incompleta/ ausencia de fondos	X	X			X	1. Establecimiento de OIP sobre Remesas, así como el uso restringido de parte del originador de cuentas colectoras. 2. Cuotas restringidas 3. Monitoreo de Estados de Cuentas Bancario	Bajo	Bajo	Bajo		
Pago a Inversionistas y acreedores Devolución de excedentes al originador	No se realicen todos los pagos de obligaciones mensuales Fondos incompletos			X		X	Contador de Hencorp Valores revisa montos de las liquidaciones mensuales, Modelo Abreviado y sistema contable. Revisión de Liquidaciones	Bajo	Bajo	Bajo		
Contabilización de operaciones mensuales y cierre de ejercicio ante Entidades Fiscalizadoras	Contabilización incorrecta de operaciones del FT/ Falla del sistema contable Presentación extemporanea/Sanciones					X	Existe revisión de parte del Contador/Auditoría Interna/Auditoría Externa para detectar errores y corregirlos Calendarización de actividades para cumplir con plazos establecidos	Moderada	Bajo	Moderado		
Certificación de Covenants	Incumplimiento de covenants dos veces consecutivas		X	X		X	Gerente de riesgos valida covenants y en caso de incumplimiento, se le da seguimiento periódico y el Originador esta obligado a tomar medidas inmediatas para prevenir un incumplimiento consecutivo.	Bajo	Bajo	Bajo		
Actualización de calificación de Riesgo	Desmejora de Rating asignado al inicio de la emisión.	X	X	X	X	X	Seguimiento continuo a situación financiera y económica del FT, comunicación con originadores y adiciónamiento de fortalezas a la estructura de considerarse necesario.	Bajo	Bajo	Bajo		
Riesgo Neto	BAJO						RC = Riesgo de Crédito RCO= Riesgo de Contraparte RL= Riesgo de Liquidez RM= Riesgo de Mercado RO= Riesgo Operativo RR= Riesgo Reputacional					
PCR	N1											

XII. Informe de Gobierno Corporativo

XIII. Informe del Auditor Externo y Estados Financieros