



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
Audidores y Consultores

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto 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 materiales, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES al 31 de diciembre de 2025 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas 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 del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 22. 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 y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras 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 incorrección material, 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 incorrección material 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 incorrección material cuando exista. Las incorrecciones 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.

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252
San Salvador, 23 de enero de 2026



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES

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

Balance General al 31 de diciembre de 2025

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

	Al 31 de diciembre de 2025
Activo	
Activo corriente	US\$ 31.18
Bancos (nota 4)	31.18
Activo no corriente	10,901.29
Activos inmuebles Titularizados a Largo Plazo (nota 5)	10,901.29
Total del activo	US\$ 10,932.47
Pasivo	
Pasivo corriente	1,887.45
Documentos por pagar (nota 6)	1,861.45
Comisiones por pagar	0.06
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	25.05
Otras cuentas por pagar (nota 8)	0.89
Excedente acumulado del fondo de titularización	(132.98)
Excedente del ejercicio	(132.98)
Total pasivo mas excedente	1,754.47
Patrimonio	9,178.00
Participación en fondos Inmobiliarios (nota 9)	9,178.00
Total pasivo mas patrimonio	US\$ 10,932.47

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Audidores Externos (Registro No. 2503)

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES

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

Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo

Por el período del 08 de octubre al 31 de diciembre de 2025

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Ingresos	
Ingresos totales	US\$ 0.00
Ingresos por activos titularizados (nota 5)	0.00
Otros Ingresos	0.00
Egresos	
Gastos de administración y operación	119.50
Por administración y custodia	70.65
Por clasificación de riesgo	14.00
Auditoría externa y fiscal	2.80
Por honorarios profesionales	24.00
Por servicios de valuación	8.00
Gastos por activos inmuebles titularizados	0.05
Otros gastos	13.48
Otros gastos (nota 10)	13.48
Total egresos y gastos	132.98
Excedente del ejercicio	US\$ 132.98

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES

(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 de Excedente Acumulado del Fondo de Titularización del 08 de octubre al 31 de diciembre de 2025

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

	Déficit acumulado		Excedente del periodo		Total
Saldo al 01 de octubre de 2025	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$ 0.00
Resultado del ejercicio		0.00		(132.98)	(132.98)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	0.00	US\$	(132.98)	US\$ (132.98)

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES

(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 del 08 de octubre al 31 de diciembre de 2025

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Déficit del ejercicio	US\$	(132.98)
		0.00
(Disminucion) en Activos inmuebles titularizados a Largo Plazo		(10,901.29)
Aumento en documentos por pagar		1,861.45
Aumento en comisiones por pagar		0.06
Aumento en Honorarios profesionales por pagar		25.05
Aumento en otras cuentas por pagar		0.89
<i>Aumento (Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i>		<i>(9,146.82)</i>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Participación en fondos Inmobiliarios		9,178.00
<i>Efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación</i>		<i>9,178.00</i>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		0.00
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	31.18

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION TRES

(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

Al 31 de diciembre de 2025

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – Centro de Distribución Cero Tres, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización fechada veinte de junio de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-15/2024, de fecha 15 de marzo de 2024, 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.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora antes Hencorp Valores, S.A., 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 Titularizadora 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.

Principales definiciones del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución cero tres.

Comisionista: Es la sociedad INMOBILIARIA LAS CASCADAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que podrá abreviarse INMOBILIARIA LAS CASCADAS, S.A. DE C.V., nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por la titularizadora para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del fondo de titularización, mandato para gestionar la construcción, desarrollo, diseño, ejecución y supervisión del proyecto inmobiliario, así como administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez se haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a las facultades de INMOBILIARIA LAS CASCADAS, S.A. DE C.V. de: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el proyecto inmobiliario. ii) Gestionar la comercialización, promover la venta, de forma total o parcial del proyecto inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial del proyecto inmobiliario; y, iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del administrador del fondo Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información recaudación de flujos generados para la operación de los inmuebles, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas todo por cuenta del fondo de titularización.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmueble – Hencorp Valores – Centro de Distribución cero tres es de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto Inmobiliario denominado CENTRO DE DISTRIBUCION NESTLE o el proyecto y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los de valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El proyecto inmobiliario consiste de dos matriculas, el cual consiste en la construcción de un centro de distribución. Se encontrará en el municipio de Nejapa departamento de San Salvador.

Constructor: Es la misma firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del proyecto inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCION NESTLE" y que inicialmente será la sociedad CONSTRUCCIONES NABLA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. El constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de contratación del constructor.

Contrato de comisión para la administración de los inmuebles: Es el contrato o los contratos a celebrar entre el comisionista y la titularizadora, en virtud del cual la segunda entregara en la administración el proyecto inmobiliario, de forma total o parcial al comisionista.

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 22).

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.

Ley Bitcoin

Mediante reforma del ejercicio 2025, se modifica la Ley Bitcoin promulgada mediante DL 57/2021. Pasando de ser moneda de curso legal obligatorio a su aceptación Voluntaria. Quedando el Estado excluido de la obligación de aceptarlo.

Ley de Emisión de Activos Digitales

La emisión, comercialización y registro de activos digitales en El Salvador estará bajo la supervisión de la Comisión Nacional de activos Digitales (CNAD).

Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

Esta ley otorga incentivos fiscales y exenciones tributarias a empresas innovadoras del sector digital.

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

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

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. **Corrección monetaria**
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. **Bases de conversión**
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. **Indemnización**
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. **Gastos de emisión y colocación de valores de deuda**
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Flujo de Efectivo**
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. **Corrección monetaria**
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. **Bases de conversión**
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. **Activos titularizados**
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. **Provisiones**
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. **Indemnización**
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. **Gastos de emisión y colocación de valores de deuda**
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Flujo de Efectivo**
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso.

NOTA 4 BANCOS

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

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	
Cuenta Discrecional		
Banco Agricola	US\$	0.24
Cuenta Colectora		
Banco Agricola		30.46
Cuenta comisionista		
Banco Agricola		0.24
Cuenta RTV		
Banco Agricola		0.24
Total bancos	US\$	<u>31.18</u>

NOTA 5 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$10,901,288.84 el cual se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	
Activos titularizados a largo plazo		
Bienes Inmuebles por construirse/terrenos	US\$	3,100.00
Bienes inmuebles por construirse/construcciones en proceso		7,801,29
Total de bancos	US\$	<u>10,901.29</u>

El fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Centro de Distribución Nestle Cero Tres, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de los quinientos cincuenta y cinco inmuebles que componen el proyecto inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCION NESTLE" por un monto de OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$8,507,000.00) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 85.07%. La descripción técnica de los inmuebles se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha, los inmuebles, se encuentran inscritos a favor de INMOBILIARIA LAS CASCADAS, S.A. DE C.V., y están situados en ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador. La vida útil remanente (VUR) según el informe de valúo del perito valuador es de 75 años.

En fecha treinta y uno de octubre de 2025, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera se efectuó escritura de compraventa del inmueble, el señor Delmer Antonio Rodríguez Mejía en su calidad de representante legal de la sociedad Inmobiliaria las Cascadas, S.A. de C.V. (la sociedad vendedora) y por otra parte, Roberto Antonio Valdivieso Aguirre de treinta y nueve años de edad, licenciado en Economía y Negocios, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres (la compradora) que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en comento, los comparecientes manifiestan que convienen el celebrar y en efecto UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE el cual se regirá por las siguientes cláusulas: A) DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA SOCIEDAD VENDEDORA: La sociedad vendedora declara: 1) que es dueña y actual poseedora de los siguientes inmuebles que forman un solo cuerpo y que se localizan y describen a continuación: a) inmueble de naturaleza rustica, ubicado e identificado como FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCION DESMEN), FINCA DENOMINADA SUAREZ, situada en la jurisdicción de Nejapa, departamento de San salvador, de una extensión superficial de TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SIETE metros cuadrados. Inscrito bajo la matricula SEIS CERO UNO CERO NUEVE CINCO DOS CINDO – CERO CERO CERO CERO CERO del registro de las propiedad Raiz e Hipoteca del departamento de San Salvador; y b) inmueble de naturaleza rustica, situado en El cantón El Conacaste, Jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador. Inscrito bajo la matricula numero, SEIS CERO UNO CERO SEIS SEIS CERO SEIS del registro de la propiedad Raiz e Hipoteca del departamento de San Salvador; en adelante referidos en su conjunto y en este instrumento como "INMUEBLES". 2) Que los inmueble junto con sus derechos accesorios y las inversiones antes descritas han sido valuadas por Geoterra ingenieros, Sociedad Anónima de capital variable, sociedad inscrita en el registro de valuadores del registro público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero Bajo el asiento PV – CERO UNO SEIS SIETE – DOS CERO UNO UNO (PV-0167-2011), por el monto de OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$8,507.00).

La sociedad vendedora por el precio de OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$8,507.00) en adelante referido en este instrumento como el "PRECIO", le vende a la titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACION HENCOR VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES: los inmuebles anteriormente detallados. La vendedora acuerda con la titularizadora que el pago por los inmuebles se realizara una vez el FONDO emita los valores de Titularización – Títulos de participación y adquiera el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmueble - Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos (FTIHVCD03)

Emisor: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, en carácter de administradora del FTIHVCD03 y con cargo a dicho fondo

Originador: Inmobiliaria Las Cascadas, S.A. de C.V.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al VTHVCD03: Citivalores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, actualmente 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 - Hencorp Valores – Centro de Distribución Cero Tres (VTHVCD03).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son valores de titularización - títulos de participación negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del fondo de Titularización sobre los cuales se indicara en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

Clase de valor: Valores de Titularización – títulos de participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo: I*

1. Monto a negociar: US\$8,640.00 (Ocho Millones seiscientos cuarenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 08 de octubre de 2025
3. Fecha de liquidación: 08 de octubre de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 27 años.
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través de la ventanilla de la bolsa de valores de El Salvador.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución cero tres.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 08 de octubre de 2052.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.
15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
16. Información*: Bolsa de Valores de El salvador.

Tramo: II*

1. Monto a negociar: US\$538.00 (Ciento treinta y ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 05 de noviembre de 2025
3. Fecha de liquidación: 05 de noviembre de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 9,834 días.
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la bolsa de Valores de El Salvador.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2052.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.
15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
16. Información*: Bolsa de Valores de El salvador.

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo que reflejan los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2025, corresponde a costos y gastos de integración del fondo y colocación de los títulos los cuales se le dedujeron al originador, reintegrándole mensualmente hasta su total liquidación.

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	
Originador	US\$	1,861.45
Total documentos por pagar	US\$	<u>1,861.45</u>

NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo que reflejan los honorarios profesionales de clasificadoras al 31 de diciembre de 2025 se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2025</u>	
Por servicios de representante de los tenedores de valores	US\$	2.00
Por servicios de Auditoría Externa		2.80
Por servicios de Clasificación de Riesgo		14.00
Por servicios de Peritos Valuadores		6.25
Total honorarios profesionales por pagar	US\$	<u>25.05</u>

NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo que reflejan las otras cuentas al 31 de diciembre de 2025, se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2025</u>	
Servicios de publicidad	US\$	0.50
Cedeval		0.39
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>0.89</u>

NOTA 9 OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las obligaciones por titularización de activos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	
participación en proyectos de construcción	US\$	9,178.00
Total obligaciones por titularización de activos	US\$	<u>9,178.00</u>

NOTA 10 OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta de otros gastos se encuentra integrada por Administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$13.48 integrados por: Colocación de valores de Titularización US\$12.96; Papelería y Útiles US\$0.01; Publicaciones US\$0.50 y Tramite de inscripción de casa corredora US\$0.01.

NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 14 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 Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025, 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 2025 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 PCR Rating.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con SYSvalores 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 16 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 17 CONTINGENCIAS

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025, no hay contingencias que informar.

NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025, no hay cauciones que informar.

NOTA 19 SANCIONES

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 20 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros
Según acta No. 346 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

- b) Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres colocados el 08 de octubre de 2025 y 05 de noviembre de 2025, se muestra a continuación:

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Montos US\$
1	1	8,640	8,640.00
1	2	538	538.00
Totales		9,178	9,178.00

NOTA 21 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2025 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos, se detalla a continuación:

Fondo	Clasificadora	Clasificación	Fecha de referencia
FTIHVCD03	PCR	N DOS	30/06/2023

Significado de las clasificaciones obtenidas.

Categoría N DOS: Corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

NOTA 22 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.
Audidores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único