

Informe Anual **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE 01**

A diciembre 2025



HENCORP
Titularizadora

Índice

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores.....	2
3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido.....	3
4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado.....	15
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	15
6. Informe de Gestión de Riesgos	16
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	16
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	18
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	20
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	20
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	21
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	21
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	23
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	24
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	30
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia	30

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora

Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cerro Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCV CERO UNO"
Objeto:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un edificio de oficinas, comercio y estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción.
Titularizadora:	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores

Junta Directiva de la Titularizadora	
Cargo	Nombre
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez
Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Administrativa	José Adolfo Galdamez Lara
Gerente Suplente	Felipe Holguín
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera

Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
-----------------	--------------------------------

Con fecha 10 de enero de 2023, en sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, en el punto XI se acordó la elección del Nuevo Concejo de Gerentes para el período comprendido del 2023 al 2028.

Representante de los Tenedores de Valores
SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido

- **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCV CERO UNO"
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, y con cargo a dicho Fondo
- **Denominación del Originador:** Macrorent de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Macrorent de El Salvador.
- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- **Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:** SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, cuya abreviación es "VTHVCV CERO UNO".
- **Naturaleza:** 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 indicará 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 FTIHVCV CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión:** Hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$15,000,000.00).
- **Aumentos del monto de la emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la Emisión: El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción; b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral_ Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.
- **Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la Emisión, hasta quince mil.
- **Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00).
- **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación:** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal

de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la Emisión.

- **Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
- **Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América.
- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta TREINTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **Redención de los valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. 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 los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de

Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

- **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
- **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
- **Política de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el

resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: 1) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: a) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y b) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; 2) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; 3) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a la Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL S.A. de C.V. para dicho fin; 4) Es la Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; 5) El último pago de Dividendos de la Emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; 6) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; 7) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y 8) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

- **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCV CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **Estructuración de los tramos o series a negociar de la Emisión:** La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos"; 1) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: a) Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y b) El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

2) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Consejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

- **Destino de los Fondos de la Emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.
- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
- **Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un edificio de oficinas, comercio y estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción.
- **Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la

Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble: 1.1) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado "CERRO VERDE - SANTA ELENA"; 1.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compra-Venta; 2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto de Construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamientos denominado "CERRO VERDE - SANTA ELENA", el cual tiene de una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m²) ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rústica. 3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa. 3.1) Permisos: Según constará en el Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción "CERRO VERDE - SANTA ELENA" a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad

Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. 3.2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. 4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. 5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, 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 de Construcción; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, 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 el Proyecto de Construcción; 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 de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado. 6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma

indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. 7) Administración del Inmueble, una vez construido. por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Construir. diseñar. remodelar, reparar. desarrollar, ejecutar. supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, 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 de Construcción; ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso. los activos del Fondo de Titularización. previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iv) Contratar bajo cualquier concepto. de forma gratuita al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble. de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos. por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.

- **Plazo de Negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública. según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización. plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días. previa autorización de la Superintendencia. a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario. deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
- **Modificación de las Características de la Emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la Emisión. el Consejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión

ya estuviere en circulación. podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS. CLASIFICADORA DE RIESGO es "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintisiete de mayo de dos mil veintidós y con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno. obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N2" 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.
- **Aportes Adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100.00) por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por los Tenedores de Valores que hayan realizado el aporte.
- **Custodia y Depósito:** La Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
- **Procedimiento en Caso de Mora:** El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo

tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

- **Razones Literales:** El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: 1) "La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 2) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado

En el marco de las proyecciones globales, el año 2025 se perfila como un periodo de recuperación para la región de América Latina y el Caribe, con un crecimiento estimado del 2.7%. Para El Salvador, este entorno favorable se verá potenciado por una reducción en las presiones inflacionarias, permitiendo que las tasas de interés comiencen a descender de forma más consistente. Este alivio financiero será clave para dinamizar la inversión privada y facilitar el flujo de capitales hacia sectores estratégicos, apoyado además por la resiliencia de la economía estadounidense, que seguirá impulsando el comercio y el consumo interno.

Un factor determinante para el desempeño económico de 2025 será la configuración climática. Tras un inicio de año marcado por el establecimiento tardío del fenómeno de La Niña, el país enfrentará un régimen de lluvias más intenso durante la temporada invernal. Si bien esto favorece la generación de energía renovable y el llenado de los embalses, también plantea desafíos para el sector agropecuario debido al riesgo de inundaciones en zonas bajas y exceso de humedad en cultivos de granos básicos. La gestión de estos riesgos climáticos

será fundamental para evitar volatilidades en los precios de los alimentos y asegurar que la inflación mantenga su trayectoria hacia la baja.

En cuanto a los motores productivos, el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias liderarán la actividad económica nacional. La ejecución de megaproyectos de infraestructura, como el viaducto de Los Chorros y modernas obras en salud y telecomunicaciones, actuará como un potente generador de empleo, proyectando la creación de miles de puestos de trabajo directos e indirectos. Este auge constructor se verá complementado por un sector inmobiliario en expansión, incentivado por nuevas normativas de altura y una demanda habitacional sostenida. En conjunto con el turismo, estos sectores serán los pilares que permitirán a El Salvador aspirar a un crecimiento sólido, siempre que se logren mitigar los efectos de eventos climáticos extremos y se mantenga la estabilidad macroeconómica frente a la incertidumbre del mercado global.

5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período

Las Juntas Generales Ordinarias y Juntas Generales Extraordinarias de Tenedores de Valores durante el período del informe han sido el siguiente:

Fecha	Quórum	Carácter de la Junta
06 de mayo 2025	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores
09 de septiembre de 2025	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

6. Informe de Gestión de Riesgos

A junio de 2025 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización Hencorp Valores Cerro Verde 01, cuyas emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$4.4 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 3 tramos.

Los recursos obtenidos fueron invertidos para Capital de Trabajo y cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, se realizará conforme a la Política de Distribución de Dividendos, está respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización FTIHVCV01.

Con respecto al pago de obligaciones, estas han sido canceladas oportunamente con los recursos que ingresan a la cuenta colectora del fondo, no siendo necesario el uso de fondos correspondientes a cuentas restringidas.

Se validó el cumplimiento de ratios para el Fondo, habiéndose determinado que está dentro de los parámetros razonables, siendo los resultados obtenidos los siguientes:

No.	Ratio	Medición	Resultado Junio/2025	Resultado Diciembre/2025
1	Liquidez	Junio	1.16%	1.43%
2	EBITDA	Junio	172,357	175,767

El fondo de Titularización ha sido calificado por Pacific Credits Ratings, reconocida Agencia de Calificación autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. El rating asignado es N-2.sv.

Fondo de Titularización	Rating 1	
CERRO VERDE 01	PCR	N-2

Se realizó la cuantificación del riesgo de crédito de Hencorp Valores con respecto a los ingresos por administración del Fondo de Titularización que dejaría de percibir en caso este caiga en default, determinándose que el Capital Social de la Titularizadora (US\$1.3 millones) alcanza para cubrir 4,414 veces las potenciales pérdidas por riesgo de crédito para un año calendario. Por lo tanto, el Capital Social es suficiente para hacerle frente pérdidas por riesgo de crédito, originadas por impago y que repercute en la no percepción de ingresos por administración del Fondo de Titularización.

Para la determinación de la Probabilidad de Default, se utilizaron las Matrices de Transición del estudio realizado por Fitch Ratings denominado "Global Structured Finance 2015 Transition and Default Study". El resultado obtenido se muestra a continuación:

Fondo de Titularización	Obligaciones con Hencorp Valores US\$ (1 año)	P(x) Default	Riesgo Crédito US\$ (1 año)	Cobertura de capital HV
Cerro Verde 01	37,436	0.81%	303.2	4,492

No se registraron eventos de riesgo operativo tales como: fraude, daños en activos, fallas en sistemas, fallas en procesos, incumplimiento de terceros, desastres e incumplimiento legal, etc. que constituyeran una amenaza para el funcionamiento normal del Fondo de Titularización.

La calificación determinada en Mapa de Riesgos de Fondo de titularización es:

BAJA

7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles

Está situado en BOULEVARD SANTA ELENA, CALLE CONCAGUA PONIENTE Y CALLE CERRO VERDE PONIENTE, correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.



8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE - FTIHVCV CERRO UNO - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble por un monto de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y SESENTA Y TRES CENTAVOS. El inmueble tiene una extensión superficial de SEIS MIL OCHOSCIENTOS VEINTIÚN PUNTO CATORCE metros cuadrados; cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha el inmueble, se encuentra inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., bajo la matrícula número 30036908-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Está situado en BOULEVARD SANTA ELENA, CALLE CONCAGUA PONIENTE Y CALLE CERRO VERDE PONIENTE, correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. La Vida Útil Remanente (VUR) según el informe de valor del Perito Valuador es de 75 años.

9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

A diciembre 2025, se adjuntan los gastos realizados por el Fondo al período.

Egresos	Al 31 de diciembre de 2025
Gastos de administración y operación	1,239,178.77
Por Administración y Custodia	119,367.62
Por Clasificación de Riesgo	9,999.99
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,800.07
Por Servicios de Valuación	3,000.00
Por honorarios profesionales	25,052.89
Por Servicios de la Deuda	867,119.45
Por Seguros	17,816.71
Servicios Básicos	103,410.33
Impuestos y Contribuciones	24,402.59
Otros Gastos Administrativos	35,022.11
Mantenimiento	31,187.01
Otros Gastos	22,389.70
Otros Gastos	22,389.70
Total de Egresos y Gastos	1,261,568.47

10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año

El valor del título de participación durante el período del informe ha sido el siguiente:

Período	Dividendos repartidos por el Fondo
Julio 2025	\$100,000.00

11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.
- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.
- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su proveniencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:
 - o **Objetivos de la adquisición del financiamiento:** La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

- **Límite de endeudamiento:** El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;
- **Garantías:** la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización;
- **Plazo:** En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la Emisión;
- **Administración de las obligaciones financieras:** La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:
 - Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
 - Realizar prepagos de capital.
- **Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento:** la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección

En fecha 11 de mayo de 2023, se realizó Prestamo Mercantil con el Banco Industrial de El Salvador, en el cual en escritura expresa textualmente lo siguiente: I) Monto: ONCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. II) Destino: La Compra del Impueble. III) Plazo: El plazo para la presente apertura de crédito será de DOCE AÑOS. VII) Intereses: La acreditada pagará sobre las sumas retiradas el interés convencional de 7.75% anual sobre saldos, pagaderos mensualmente.

Adicionalmente, se firmó un nuevo Contrato de Crédito en fecha 27 de diciembre de 2024 con Banco Industrial de El Salvador, por un monto de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, con una tasa nominal del 8.50% Anual.

12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado

Valor Nominal	Valor Contable	Valor de Mercado
US\$ 1,000.00	US \$ 1,397.92	US\$ 1,000.00

13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación se enumeran a continuación:

RIESGOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

RIESGO DE MORA
<p>Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre los Arrendantes y el FTIHVCV CERO UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.</p>
RIESGO REGULATORIO
<p>EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP CERRO VERDE CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.</p>
RIESGO ESTRATÉGICO
<p>EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO podría, en cualquier momento, tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVCV CERO UNO.</p>
RIESGO DE UBICACIÓN
<p>Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que</p>

se encuentran los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de oficinas de alto prestigio y otros.

RIESGO DE SINIESTROS

Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.

RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto Cerro Verde - Santa Elena. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.

RIESGOS DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y ATRASO EN LA OBRA

Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto Cerro Verde - Santa Elena, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

RIESGO EN LA ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto Cerro Verde - Santa Elena, no se pueda producir el arrendamiento de los espacios disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles arrendantes del Fondo de Titularización.

RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS

Es el riesgo que, durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve

mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el especio para el financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación

RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS

Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.

RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS

Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor.

RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar atrasos, contratiempos o demoras imprevistas que imposibiliten el cumplimiento de tiempos establecidos en el Cronograma para el Desarrollo del Proyecto. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor, además de las labores realizadas por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización, el cual se encarga de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en el cronograma para el desarrollo del proyecto.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los

inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario.

RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

RIESGO DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para los inmuebles. En el FTIHVCV 01, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para el alquiler del 100% de los inmuebles que conforman el Fondo, los plazos pactados rondan entre los diez y quince años, de los cuales ocho se consideran como período forzoso de arrendamiento por parte de los arrendatarios, lo cual otorga mayor aseguramiento y predictibilidad de los flujos en el tiempo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

Riesgo de mercado:

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado y de la liquidez en el mercado secundario de las inversiones que la empresa realice con recursos de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan sean invertidos.

Riesgo crediticio:

Este riesgo está relacionado con la solvencia del emisor de los instrumentos en que se inviertan recursos propios o de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan serán invertidos.

Riesgo legal:

Este riesgo está asociado principalmente con los contratos utilizados en el proceso de titularización e incluye, pero no se limita, a los siguientes contratos:

- Contrato de Compraventa
- Contrato de Comisión para la Administración de los Activos Titularizados
- Contrato de Titularización
- Contrato de Calificación de Riesgo
- Contrato con el Agente colocador de los valores de titularización en el mercado
- Contrato de depósito y custodia

Los contratos antes mencionados deben considerar el riesgo legal de malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, consistente con las políticas generales del Grupo Hencorp, hará especial énfasis en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero, conforme se define en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador, publicada el 23 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial. Al respecto, se identifica en los fondos a través de la emisión de valores de titularización en el mercado de valores como uno de los principales riesgos de lavado de dinero en la actividad de la empresa. Por ello, y como política general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora requerirá declaraciones juradas a las contrapartes con que opere en la colocación de los valores de titularización, solicitando la declaración de que dicha contraparte se encuentra en cumplimiento con lo normado en el Capítulo IX del Instructivo de Operatividad Bursátil aprobado en sesión JD-08/2007 de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores, celebrada el 24 de abril del 2007, el cual a su vez fue aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de resolución RSTE-01/2007 de fecha 28 de noviembre del 2007.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha identificado los siguientes aspectos operativos que deben incluir los contratos relacionados a un proceso de titularización:

- La transferencia del activo subyacente debe considerarse una venta verdadera, después de la cual el Originador no debe contar con control directo o indirecto sobre dicho activo.
- Traslado irrevocable del activo subyacente al Fondo de Titularización.
- El activo subyacente no es embargable, ni sujeto a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador o de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- Evitar contingencias por acción "oblicua pauliana," acción fraudulenta de venta del activo subyacente por parte del Originador, a través de la cual se intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

En general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se concentrará en analizar los contratos legales operativos del proceso de titularización de tal forma que se evite la re-caracterización legal de una titularización.

Riesgo de contraparte / administrador:

Este riesgo está relacionado con la solvencia y capacidad operativa del administrador de los activos subyacentes de la titularización, el cual bajo el esquema de trabajo establecido por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se procura que tenga acceso a la liquidez del Fondo de Titularización mediante la facturación directa al Fondo y lo dispuesto respecto a las cuentas que abrirá el mismo. Este riesgo de solvencia y operativo deberá ser evaluado y la contraparte autorizada internamente en la empresa para cada proyecto de titularización.

Con base en las políticas y procedimientos de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, la empresa evaluará la conveniencia de designar un administrador de respaldo, empresa que adoptaría la labor de administración de los activos titularizados en caso se establezca un aumento significativo en el riesgo de contraparte del Administrador designado originalmente.

14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles

El Informe de Clasificación de Riesgo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado

Hecho relevante	Fecha
Calificación de Riesgo PCR	02/05/2025
Pago de Dividendos	29/07/2025
Actualización de Calificación de Riesgos PCR	03/11/2025
Entrega de Valúo por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V.	07/11/2025

16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia

El Informe y Estados Financieros Auditados del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

Anexo No. 1

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO – FTIHVCV01

Comité No. 248/2025					
Informe con EEFF no Auditados al 30 de junio de 2025			Fecha de comité: 21 de octubre de 2025.		
Periodicidad de actualización: Semestral			Originador perteneciente al sector inmobiliario San Salvador, El Salvador		
Equipo de Análisis					
Rebeca Bonilla rbonilla@ratingspcr.com		Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com		(503) 2266-9471	
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES					
Fecha de información	jun-23	dic-23	jun-24	dic-24	jun-25
Fecha de comité	20/10/2023	29/04/2024	30/10/2024	23/04/2025	21/10/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación					
Monto de la Emisión hasta USD 15.00 millones	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

“Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos “+” y “-”, para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo”.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **mantener** la clasificación de riesgo en “**Nivel-2**” a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno**, con perspectiva “**Estable**”, con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se fundamenta en la capacidad muy buena del fondo para generar flujos de ingresos estables a través de los cánones de arrendamiento, los cuales garantizan retornos positivos para los inversionistas. Asimismo, se considera la probabilidad baja de pérdida de valor del inmueble debido a su ubicación estratégica. Finalmente, se ponderan los resguardos legales que fortalecen la estructura del fondo, minimizando los riesgos asociados.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

El fondo presenta una estructura sólida, apoyada en mecanismos operativos y en las características del inmueble. La emisión cuenta con una estructura legal sólida y está respaldada por las características del proyecto inmobiliario. El Fondo FTIHVCV01 fue constituido para desarrollar, financiar y rentabilizar *Cerro Verde - Santa Elena*, un complejo de oficinas ubicado en Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, que incluye cinco niveles de estacionamiento y una terraza recreacional en el cuarto nivel.

Cumplimiento de resguardos operativos y financieros del Fondo. Al 30 de junio de 2025, el fondo recibió los cánones de arrendamiento de Onelink y CAMCO, lo que permitió una cobertura de 1.02 veces sobre los ingresos por cuotas de alquiler, cumpliendo con lo establecido en los contratos. Si bien este nivel es relativamente ajustado, refleja la capacidad del fondo para atender sus compromisos operativos, considerando que su estructura y los contratos vigentes mitigan parcialmente este riesgo. El endeudamiento se situó en 52.13%, por debajo del límite máximo de 150%.

Resultados positivos del fondo. El fondo presenta un desempeño positivo, con un excedente del ejercicio de USD 0.52 millones, lo que representa un crecimiento de 39%, atribuible al incremento en los ingresos por alquileres. Aunque el ROEA se redujo a 16.5% debido al fortalecimiento del patrimonio, la rentabilidad y la estabilidad financiera del fondo se mantienen favorables.

Niveles de liquidez y solvencia adecuados. La liquidez del fondo se situó en 1.6x, mejorando respecto a junio de 2024 (1.4x) y proporcionando holgura suficiente para atender sus obligaciones. Esta posición se sustenta en los flujos recurrentes de los activos arrendados y en el fortalecimiento patrimonial por ganancias no realizadas por revaluó. Como resultado, el apalancamiento se redujo de 2.7x a 1.6x, reflejando una estructura más sólida y estable, que se espera mantener mientras se conserven los contratos de arrendamiento, la valorización de los activos y el fondo no incremente significativamente su nivel de endeudamiento.

Sector construcción muestra un buen desempeño durante el año. Al segundo trimestre de 2025, el sector construcción se consolidó como el principal motor del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), con un incremento de 29%. Las actividades inmobiliarias presentaron una tendencia positiva, aunque más moderada, registrando un aumento de 5.73%. Ambos sectores presentan un desempeño favorable, impulsados por el desarrollo de proyectos públicos y privados, mejoras en los niveles de seguridad e incentivos fiscales, los cuales dinamizan la inversión en el sector por parte de la diáspora salvadoreña y de actores locales a la vez que potencian el interés en proyectos vinculados al turismo.

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación. Generación sostenida de excedentes de flujos de caja que fortalezcan la capacidad de distribución de dividendos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación. Disminución en los ingresos por cánones de arrendamiento o desviaciones significativas respecto a las proyecciones, que comprometan la generación de flujos y, en consecuencia, la capacidad de distribución de dividendos.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

PCR usó los estados financieros no auditados del fondo de titularización al 30 de junio de 2025. También usó información provista por Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora incluyendo contratos, prospectos de emisión, entre otros documentos.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas. A la fecha de análisis, no se tuvieron limitantes para realizar este informe.

Limitaciones potenciales. PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para generar flujos suficientes que respalden la distribución de dividendos, así como al cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en el contrato de titularización.

Panorama Internacional

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Se prevé que la Reserva Federal de Estados Unidos realice solamente una revisión a las tasas de referencia a la baja en 2025 para situarse en un rango entre 4.0 % y 4.25 % debido a señales mixtas del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

Desempeño económico

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario abarca el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Mientras que la construcción genera la oferta física de activos, el sector inmobiliario determina la estructuración financiera, la administración de riesgos y la colocación de estos activos, elementos clave que impactan la liquidez, la exposición al riesgo y la sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

El crecimiento del sector construcción (28.87 %) y del sector inmobiliario (3.59 %) refleja un desempeño robusto impulsado por proyectos estratégicos de gran envergadura, tanto públicos como privados, incluyendo el Aeropuerto del Pacífico, el Viaducto Francisco Morazán, el Hospital Nacional Rosales y el proyecto Arela. A esto se suma el efecto positivo de incentivos fiscales recientes, como la Ley para el Fomento de Proyectos Inmobiliarios en Altura y el Decreto Legislativo No. 007/2023, que fortalecen la inversión en construcción y recuperación de inmuebles. En conjunto, estos factores mejoran la liquidez, la viabilidad de los proyectos y la capacidad de absorción de riesgos del sector, elementos clave para su evaluación crediticia y de sostenibilidad.

En línea con la recuperación del sector, se estima que la generación de empleo alcance los 166,000 puestos, evidenciando una recuperación sostenida tras la contracción de 11.51 % registrada entre 2018 y 2021 debido a los efectos de la pandemia. La proyección de aumento en la ocupación se respalda en más de 120 proyectos activos a nivel nacional y un total de USD 3,100 millones liberados para inversión durante el primer semestre de 2025. Este dinamismo no solo impulsa la actividad económica, sino que fortalece la capacidad del sector para absorber riesgos laborales y financieros, elementos clave para su evaluación de sostenibilidad y estabilidad.

El sector inmobiliario y de construcción ha mostrado un desempeño destacado durante 2025, impulsado por la mejora en la seguridad, el aumento del consumo y la demanda de la diáspora. Se proyecta que el crecimiento se modere en el corto y mediano plazo. El alza significativa en los precios de mercado podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de ciertos segmentos de la población, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana plantea desafíos para un desarrollo urbano inclusivo y podría intensificar la congestión vial, al aumentar la movilidad de la mano de obra durante la construcción y de los residentes. Estos factores representan riesgos potenciales para la sostenibilidad del sector y deben ser considerados en la evaluación de su perfil de riesgo.

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, fue constituida en el año 2008 con la finalidad de constituir, integrar y administrar los procesos de titularización en El Salvador. Pertenece al Grupo Hencorp, un conglomerado con presencia en América Latina y Estados Unidos. Opera bajo el marco regulatorio del mercado de valores salvadoreño y cumple con los estándares normativos establecidos por las autoridades financieras. La titularizadora es líder en el mercado salvadoreño, con amplia experiencia y solidez, gestionando el 40.6 % del patrimonio total de las titularizaciones activas.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

La agencia considera adecuada la estructura accionaria y el liderazgo de la titularizadora, destacando un sólido gobierno corporativo respaldado por su Junta Directiva conformada por profesionales con experiencia en el sector. Además, cuenta con manuales, comités y principios éticos que apoyan a la toma de decisiones estratégicas en favor de la entidad y sus accionistas. Para cumplir con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-11) y mitigar riesgos, Hencorp Valores implementó un Manual de Gestión de Riesgos y cuenta con auditoría externa regulada, asegurando una gestión conforme a los estándares normativos.

Resultados financieros

Debido a la naturaleza del negocio, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la titularizadora. En ese contexto, a junio de 2025, el ratio de liquidez corriente se mantuvo sin variaciones respecto a su periodo comparativo (3.6 veces). Estos datos reflejan que la entidad continúa demostrando una sostenida capacidad para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

En cuanto a sus ingresos y egresos, estos fluctuaron de manera positiva, permitiendo que la utilidad neta fuera de USD 1,553.7 (+18.0 % respecto a junio de 2024: USD 1,316.5 miles). Debido a este incremento, los indicadores de rentabilidad se vieron favorecidos, registrando un ROAA de 70.4 % (junio 2024: 66.4 %). Asimismo, el ROEA se ubicó en 97.5 % (junio 2024: 92.1 %), cifras muy por encima del promedio de los últimos cuatro años (2021 – 2024: ROA: 39.5 % y ROE: 59.1 %). Estos resultados reflejan no solo una mayor eficiencia operativa, sino también la capacidad del fondo para generar rendimientos superiores de manera consistente, consolidando su estabilidad financiera y fortaleciendo su resiliencia frente a posibles fluctuaciones futuras.

El patrimonio de la titularizadora se ubicó en USD 3,188.1 miles, un aumento del 11.5 % respecto a junio de 2024 (USD 2,859.3 miles), impulsado principalmente por los resultados del ejercicio a junio de 2025, que crecieron USD 199.2 miles respecto al mismo período del año anterior, y por el incremento del capital social, de USD 1,254.0 a USD 1,362.0¹. Este ajuste de capital responde al cumplimiento del capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, cuyo nivel fue modificado durante 2024. El crecimiento del patrimonio refleja la solidez financiera de la titularizadora y su capacidad para cumplir con los requerimientos regulatorios.

Estructura de la titularización.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cerro Uno (FTIHVCV Cerro Uno) se constituyó con el objetivo de financiar y desarrollar el proyecto inmobiliario *Cerro Verde - Santa Elena* ubicado en Antiguo Cuscatlán, La Libertad. El desarrollo contempla un complejo de oficinas, un local comercial, cinco niveles de estacionamiento y una terraza recreacional en el cuarto nivel. La rentabilidad del fondo se fundamenta en la distribución de dividendos provenientes de los Valores de Titularización, orientados a inversionistas de largo plazo que no requieran flujos periódicos fijos y que estén dispuestos a asumir el riesgo de posibles pérdidas temporales o permanentes en su inversión.

RESUMEN DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo de titularización de inmuebles hencorp valores cerro verde cerro uno, cuya abreviación es "FTIHVCV CERRO UNO"
Monto de la Emisión:	Hasta USD 15.0 millones.
Plazo de la Emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta TREINTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.
Destino de los fondos:	El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.
Mecanismos de Cobertura:	El fondo mantiene una cuenta restringida como respaldo para el cumplimiento de sus obligaciones financieras. Asimismo, la Titularizadora puede ceder irrevocablemente, a título oneroso, derechos sobre flujos futuros, incluyendo cuotas de mantenimiento, alquileres y especialmente los primeros ingresos de cada mes.

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Análisis Financiero del FTIHVCV01.

El Fondo de Titularización Inmobiliario mantiene un desempeño favorable, reflejado en el crecimiento de ingresos, impulsados por los cánones de arrendamiento que consideran incrementos interanuales, aunque acompañado de un incremento en los gastos, principalmente por servicio de deuda. En el balance, sobresale la expansión patrimonial, lo que evidencia una menor dependencia del apalancamiento. No obstante, resulta relevante dar seguimiento a la evolución de los costos financieros, considerando su peso dentro de los gastos operativos. Pese a su incremento, se mantienen en niveles consistentes, sin implicar riesgos sobre su perfil crediticio.

Resultados Financieros.

A junio de 2025, el fondo registró ingresos por USD 1.18 millones, mostrando un crecimiento interanual de 26.2 %. De los cuales un 97.2% provienen de alquileres de los activos titularizados, mientras que el 2.8 % corresponde a otras fuentes de ingreso. Es relevante destacar que el fondo mantiene contratos de arrendamiento con OneLink y Dollarcity por un plazo de 209 meses, de acuerdo con el modelo financiero del fondo, cuyos cánones consideran incrementos anuales del 2.5 % e incluyen ingresos adicionales por CAM y parqueos.

Los gastos del fondo alcanzaron USD 0.7 millones, un incremento moderado de 17.6%, impulsados principalmente por el servicio de deuda, que representa 74.4% del total de gastos y costos relacionados con los activos titularizados. Este desempeño permitió que el fondo reportara una utilidad de USD 0.52 millones, mejorando en 39% respecto a junio de 2024. A pesar del crecimiento en los gastos, el margen neto se fortaleció a 44.4% (junio 2024: 40.3%), reflejando la sólida generación de ingresos del fondo por los activos arrendados y su contribución al aumento de la utilidad.

Al cierre del período, los indicadores de rentabilidad del fondo mostraron un ROEA de 16.5% (junio 2024: 25.7%) y un ROAA de 5.5% (junio 2024: 9.7%). La contracción de estos indicadores refleja un crecimiento más acelerado de los activos y del patrimonio en relación con los ingresos; sin embargo, los niveles de rentabilidad se mantienen adecuados, evidenciando que el fondo continúa generando flujos suficientes para cubrir sus gastos y obligaciones, sin afectar su perfil de riesgo crediticio.

Análisis del Balance General.

Al cierre del período, los activos del fondo totalizaron USD 23.45 millones, reflejando un crecimiento de 45.2%, principalmente asociado a la valorización de sus bienes inmuebles titularizados. La composición de los activos se distribuye en 79.3% en activos titularizados a largo plazo, 19.2% en ajustes por revalorización y el restante en disponibilidades y cuentas por cobrar. El incremento en los activos responde a la actualización del valor de mercado

¹Modificado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y el artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, el cual pasó de USD 1,253,700.00 a USD 1,361,948.00

de los inmuebles, lo cual refuerza la solidez patrimonial del fondo. Si bien la concentración en activos a largo plazo es elevada, esta característica es inherente a su estructura de inversión y no representa un riesgo adicional relevante.

Por su parte, los pasivos totalizaron USD 14.54 millones, con un incremento de 20.4% asociado principalmente a mayores préstamos bancarios y reservas de excedentes. Aunque el endeudamiento representa una proporción significativa (79.4% del total), responde a la naturaleza del fondo y se mantiene manejable gracias a los flujos de arrendamiento que respaldan el servicio de deuda. En consecuencia, no se observan presiones financieras relevantes, y el indicador de liquidez general de 1.6 veces refleja una posición adecuada para cubrir obligaciones y conservar cierta holgura operativa

El patrimonio del fondo ascendió a USD 8.9 millones, registrando un crecimiento de 102.2% derivado de las ganancias no realizadas reportadas a la fecha. Su composición corresponde en 50.5% a ganancias no realizadas por revalúo y en 49.5% a participaciones en fondos inmobiliarios. En línea con este desempeño, el apalancamiento patrimonial se situó en 1.6 veces (junio 2024: 2.7 veces), reflejando el fortalecimiento del patrimonio. Este nivel se considera sostenible en la medida en que los activos mantengan su valor y los flujos de arrendamiento continúen siendo estables, aunque un aumento en el endeudamiento podría presionar nuevamente este indicador.

Análisis del desempeño del fondo.

El fondo debe cumplir con un límite de endeudamiento que restringe la contratación de obligaciones financieras hasta un máximo de 150% de su patrimonio autónomo. Al cierre del período de análisis, el nivel de endeudamiento se ubicó en 52.13%, cumpliendo con lo estipulado. Este nivel se considera conservador, refleja una adecuada capacidad del fondo para asumir sus compromisos y deja margen para atender futuras necesidades de financiamiento si surgieran.

Al 30 de junio de 2025, el fondo registró en su cuenta colectora un monto de USD 1.19 millones, correspondientes a cánones de arrendamiento de Onelink y CAMCO, de los cuales USD 1.17 millones se contabilizaron como ingresos por cuotas de alquiler. Estos ingresos provienen de contratos de arrendamiento vigentes y de plazo definido, lo que les confiere estabilidad y predecibilidad. La cobertura de 1.02x confirma que, a la fecha, el fondo cumple con el pago de los servicios de arrendamiento, contando con flujos sólidos respaldados por los principales arrendatarios.

El fondo mantiene un desempeño sólido, respaldado por el cumplimiento puntual de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios, lo que ha favorecido el crecimiento de los ingresos. De manera paralela, los gastos muestran una dinámica estable, resultando en una utilidad superior a la del mismo período interanual. La utilidad neta supera las proyecciones del modelo financiero y los indicadores reflejan un comportamiento favorable.

Componente	REAL			PROYECTADO					
	dic-24	jun-24	jun-25	jun-25P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Ingresos	2.065	932	1.176	973	2.384.58	2.415.58	2.415.58	2.415.58	2.415.58
Gastos	1.112	556	654	521	1.268.77	1.163.91	1.094.66	1.019.75	938.70
Utilidad neta	953	375	522	452	1.115.81	1.251.66	1.320.91	1.395.83	1.476.88
EBITDA/Servicio de la deuda	2.2	0.67	0.85	1.19	1.19	1.23	1.23	1.23	1.23
ROE	10.70%	25.74%	16.51%	10.26%	12.52%	14.05%	14.82%	15.66%	16.57%
Apalancamiento	1.6	2.74	1.63	2.84	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

Estados Financieros no Auditados FTIHVCV 01

BALANCE GENERAL (USD MILLONES)				
COMPONENTE	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
BANCOS	108.45	204.10	74.7	271.6
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	6.9	8.7	-	69.1
GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO	-	-	-	5.9
IMPUESTOS	-	-	1.4	0.1
ACTIVO CORRIENTE	115.4	212.8	76.0	346.6
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	15,410.10	18,547.36	16,412.6	18,602.5
AJUSTE POR REVALORIZACIÓN	-	4,504.6	-	4,504.6
ACTIVO NO CORRIENTE	15,410.1	23,051.9	16,412.6	23,107.0
TOTAL ACTIVO	15,525.5	23,264.8	16,488.7	23,453.7
DOCUMENTOS POR PAGAR	4.67	4.30	422.1	4.3
COMISIONES POR PAGAR	0.12	0.12	0.1	0.1
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	15.00	17.33	6.3	7.0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.25	2.25	2.3	69.8
CUENTAS POR PAGAR	182.6	1.5	-	-
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	0.95	1.13	1.4	1.2
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	386.78	691.88	337.8	681.3
PASIVO CORRIENTE	592.4	718.5	770.0	763.8
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO	10,425.48	11,923.92	10,178.1	11,545.2
PASIVO NO CORRIENTE	10,425.5	11,923.9	10,178.1	11,545.2
RESERVAS DE EXCEDENTES ANTERIORES	757.64	757.64	757.6	1,710.7
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-	953.1	375.9	522.4
TOTAL PASIVO	11,775.5	14,353.2	12,081.7	14,542.1
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	3,750.00	4,407.00	4,407.0	4,407.0
GANANCIAS NO REALIZADAS	-	4,504.6	-	4,504.6
TOTAL PATRIMONIO	3,750.0	8,911.6	4,407.0	8,911.6
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	15,525.5	23,264.8	16,488.7	23,453.7

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADO (USD MILLONES)				
COMPONENTES	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS POR ACTIVOS TITULARIZADOS	1,340.1	2,011.4	910.6	1,144.1
OTROS INGRESOS	11.7	54.4	21.6	32.7
TOTAL INGRESOS	1,351.7	2,065.8	932.3	1,176.8
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	66.4	43.3	26.8	35.5
POR CLASIFICACION DE RIESGO	16.0	22.3	17.3	5.0
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	2.8	2.8	1.4	1.4
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	431.3	825.3	409.1	487.0
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	-	1.5	-	-
POR SEGUROS	10.6	37.4	22.9	11.9
POR HONORARIOS PROFESIONALES	31.0	12.0	6.0	19.1
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	17.8	25.6	10.7	12.3
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	-	-	60.3	82.3
MANTENIMIENTO	2.6	19.2	-	-
SERVICIOS BASICOS	5.7	83.6	-	-
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2	32.2	-	-
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	586.4	1,105.3	554.5	654.4
OTROS GASTOS	7.7	7.3	1.9	-
TOTAL GASTOS	594.1	1,112.7	556.4	654.4
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	757.6	953.1	375.9	522.4

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

Anexo No. 2



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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Concejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE 01

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE Cero uno, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de determinación de excedentes, estado de composición de excedentes y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE Cero uno, al 31 de diciembre de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conforme a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, 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 24. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación razonable de estos estados financieros de acuerdo a las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros


Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 30 de enero de 2026



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Activo		
<u>Activo corriente</u>	US\$ 342,783.02	US\$ 212,817.43
Bancos (nota 4)	338,944.43	204,103.55
Cuentas y documentos por cobrar (nota 6)	3,804.62	8,713.88
Impuestos	33.97	0.00
<u>Activo no corriente</u>	<u>23,521,227.15</u>	<u>23,051,933.89</u>
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	23,521,227.15	23,051,933.89
Total activo	US\$ 23,864,010.17	US\$ 23,264,751.32
Pasivo		
<u>Pasivo corriente</u>	<u>1,218,053.69</u>	<u>718,522.46</u>
Documentos por pagar (nota 7)	1,196,334.27	4,296.88
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	18,033.34	17,333.31
Cuentas por pagar (nota 9)	0.00	1,507.79
Otras cuentas por pagar	2,189.00	2,250.00
Comisiones por pagar	120.00	120.00
Impuestos y retenciones por pagar	1,377.08	1,130.96
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito (nota 11)	0.00	691,883.52
<u>Pasivo no corriente</u>	<u>66,388.00</u>	<u>11,923,916.40</u>
Prestamos con instituciones bancarias (nota 11)	0.00	11,923,916.40
Depósitos en garantía	66,388.00	0.00
Excedentes acumulados del fondo de titularización	2,734,211.58	1,710,742.68
Reservas de Excedentes Anteriores	1,710,742.68	757,635.53
Retiro de dividendos	(100,000.00)	0.00
Excedente del ejercicio	1,123,468.90	953,107.15
Total pasivo	4,018,653.27	14,353,181.54
Patrimonio	19,845,356.90	8,911,569.78
Participaciones en fondos inmobiliario	15,000,000.00	4,407,000.00
Ganancias no realizadas (nota 12)	4,845,356.90	4,504,569.78
Total pasivo y patrimonio	US\$ 23,864,010.17	US\$ 23,264,751.32

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

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



Lic. Melvin Balmora 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 – CERRO VERDE 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 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Ingresos		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 2,386,593.83	US\$ 2,065,768.16
Ingresos por activos titularizados	2,312,745.10	2,011,380.72
Otros ingresos	73,848.73	54,387.44
Egresos		
<u>Gastos de administración y operación</u>	1,240,735.23	1,105,341.70
Por administración y custodia	119,367.62	43,320.76
Por clasificación de riesgo	9,999.99	22,333.31
Por auditoría externa	2,800.07	2,800.08
Por pago de servicios de la deuda	867,119.45	825,304.92
Por servicios de valuación	3,000.00	1,500.00
Por seguros	17,816.71	37,393.52
Por honorarios profesionales	25,052.89	12,000.00
Impuestos y contribuciones	24,402.59	25,641.49
Gastos por activos inmuebles titularizados	171,175.91	135,047.62
<u>Otros gastos</u>	22,389.70	7,319.31
Otros gastos (nota 10)	22,389.70	7,319.31
Total de egresos y gastos	1,263,124.93	1,112,661.01
Excedente del ejercicio	US\$ 1,123,468.90	US\$ 953,107.15

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

 Lic. Melvin Balmora Contador General	 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal	Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V. Auditores Externos (Registro No. 2503)  Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador único
		 

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 del Excedente Acumulado del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	0.00	US\$	757,635.53	US\$ 757,635.53
Traslado de resultados		757,635.53		(757,635.53)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		953,107.15	953,107.15
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	757,635.53	US\$	953,107.15	US\$ 1,710,742.68
Traslado de resultados		953,107.15		(953,107.15)	0.00
Retiro de excedentes		0.00		(100,000.00)	0.00
Resultado del ejercicio		0.00		1,123,468.90	1,123,468.90
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	1,710,742.68	US\$	1,023,468.93	US\$ 2,734,211.58

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

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



Lic. Melvin Balmora Cruz
Contador General





Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único




FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

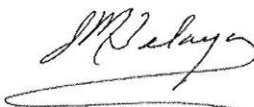
	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$ 1,123,468.93	US\$ 953,107.15
<i>Cambios netos en activos y pasivos:</i>		
Disminución (aumento) en cuentas y documentos por cobrar	4,909.26	(1,781.79)
(Aumento) en impuestos	(33.97)	0.00
(Aumento) en activo de inmuebles titularizados	(469,293.26)	(7,641,837.62)
(Disminución) aumento en documentos por pagar	1,192,037.39	(366.07)
Aumento en honorarios profesionales por pagar	700.03	2,333.31
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(1,507.79)	(181,080.74)
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(61.00)	0.00
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	246.12	178.88
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios	10,593,000.00	657,000.00
Aumento en depósitos	66,388.00	0.00
Flujo de efectivo y equivalente de efectivo usado/provisto por las actividades de operación	12,509,853.71	(6,212,446.88)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Retiro de dividendos	(100,000.00)	0.00
Adquisición de prestamos	0.00	2,226,027.63
Pago de prestamos	(12,615,799.92)	(422,497.87)
Ganancias no realizadas en revalúo	340,787.12	4,504,569.78
Flujo de efectivo provisto en actividades de financiamiento	(12,375,012.80)	6,308,099.54
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo	134,840.91	95,652.66
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo	204,103.55	108,450.89
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 338,944.46	US\$ 204,103.55

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 21 son parte integral de los Estados Financieros.

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


Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General


Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 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 al 31 de diciembre de 2025 y del 03 de abril al 31 de diciembre de 2024.

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de inmuebles- Hencorp Valores – Cerro Verde 01, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada veintisiete de enero de dos mil veintitrés ante los oficios del Notario Jorge Alberto Gutierrez Rascón, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-68/dos mil veintidós, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veintidós, 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-0015-2023** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo Cerro Verde 01 es el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar y financiar el proyecto de Construcción para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. según lo establecido en la CLAUSULA D) del Contrato de Titularización celebrado en la Ciudad de San Salvador en fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, el cual literalmente dice: D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, para efectos de la integración del FTHVCV CERO UNO, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a vigilar que el Fondo de Titularización Cerro Verde 01 esté debidamente integrado según lo establece la Ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el contrato de enajenación de los Activos del originador al Fondo de Titularización, el cual en lo esencial se regirá por los siguientes términos: El originador quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos, permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre el inmueble a título de compraventa a favor de la TITULARIZADORA para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO, por el precio de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,072,751.63), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO emita los valores de titularización- Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente. El inmueble donde se desarrollará el proyecto de construcción tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veintiún, punto catorce metros cuadrados ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula número tres cero cero tres seis nueve cero

ocho – cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de la Libertad.

De conformidad a los artículos 86 y 87 de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

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 24).

Unidad Monetaria

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

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

NOTA 4 BANCOS

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Cuenta Discrecional		
Banco Industrial Cta. Discrecional	US\$ 338,744.43	US\$ 203,903.55
Cuenta Restringida		
Banco Industrial Cta. Colectora	200.00	200.00
Total bancos	US\$ 338,944.43	US\$ 204,103.55

NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 23,521,227.15, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo: Terrenos por US\$5,072,751.63, Construcciones en proceso por US\$13,603,118.62 y Ajuste por valorización por US\$4,845,356.90; y al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 23,051,933.89, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo: Terrenos por US\$5,072,751.63, Construcciones en proceso por US\$13,474,612.48 y Ajuste por valorización por US\$4,504,569.78.

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "CERRO VERDE – SANTA ELENA"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compra- venta adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregara al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamiento denominados "CERRO VERDE – SANTA ELENA", el cual tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m²), ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V., bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero del registro de la propiedad raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rustica; 3.26.3 Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños, y planos arquitectónicos mediante contrato de compraventa; 3.26.3.1 Permisos: Según constará en el contrato de compraventa MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. declarará que: I) El proyecto de construcción "CERRO VERDE – SANTA ELENA", a desarrollarse en el inmueble cuanta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; II) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por lo que la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.3.2 Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del contrato de compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. Se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo de proyecto de

construcción; la transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.4 Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del proyecto de construcción, la sociedad Titularizadora con cargo al fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del proyecto de construcción, dicha cantidad será respaldada con la certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.5 Administración del inmueble en el período de construcción: La sociedad Titularizadora contratara como comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la cual estará facultada de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para: I) gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y la obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas que sean requeridos con forme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; III) Arrendar de forma total o parcial el proyecto de construcción; IV) la administración y comisión inicia, ente incluye, pero no se limita a realizar entre otros, la actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto de construcción; además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referente a la comercialización, mercadeo, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que el proyecto de construcción pueda a empezar a generar ingresos una vez que se haya finalizado; 3.26.6 Apertura y manejo de cuentas: A) cuentas del Fondo de Titularización: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: I) Cuenta colectora: es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolsos de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; II) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será administrada por la Titularizadora en la cual se percibirán mensualmente desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los Títulos según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores de Fondo de Titularización de Inmuebles, acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de contratos de Titularización; III) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será de firma indistinta del comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por el comisionista. La cuenta comisionista será de firma indistinta entre el comisionista y la sociedad Titularizadora; 3.26.7 La administración del inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: I) Construir, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para el

proyecto de construcción; II) enajenar de forma total o parcial, a título oneroso los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; III) Arrendar de forma total o parcial el inmueble; IV) contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita al comisionista para ejercer las funciones de administración del inmueble y otros activos del fondo de titularización. La administración incluye la facultad del administrador de ejercer labores de procesamiento de información de recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del inmueble podrá ser total o parcial. 3.27 Plazo de negociación: De acuerdo al Art. 76 vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá 180 días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la escritura de la emisión, para vender el 75% de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

CARACTERISTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno- VTHCV01.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde cero uno, VTHCV01 y con cargo a dicho fondo.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al VTHCV01: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero uno – VTHCV01

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 indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de dividendos. Clase de valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al VTHCV01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta

Clasificación de riesgos: N2, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

FTHCV01- Tramo: 1

Fecha de colocación: 3 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023

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\$ 2,100,000.00 (Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)

Forma de negociación: A través de Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Forma y lugar de pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento por Cedeval.

Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

Forma de pago capital: Al vencimiento

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Plazo de la emisión: 35 años

Precio base: \$1,000.00

Redención Anticipada: 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 15 días de anticipación. La

redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Clasificación de riesgos: "2N", Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificación de riesgo otorgada según extraordinaria de su Concejo de Clasificación de Riesgo y con información financiera del Originador no auditada. La calificación se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

FTHVCV01- Tramo: 2

Fecha de colocación: 4 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 4 de abril de 2023

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\$ 1,650,000.00 (Un millón seiscientos cincuenta 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

Forma de pago de capital: Al vencimiento

Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Plazo de la emisión: 35 años

Precio base: US \$1,000.00

Redención Anticipada de los Valores: Siempre que no exista 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 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de Valores en Cuenta

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Clasificación de riesgos: "N2" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante el plazo de la presente emisión.

Tramo III*

Monto a negociar: US\$657,000.00 (Seiscientos cincuenta y siete mil Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de colocación: 8 de enero de 2024

Fecha de liquidación: 8 de enero de 2024

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00.

Numero de valores a colocar: 657

Plazo de la emisión: 34 años

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

Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US\$657,000.00

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo IV*

Monto a negociar: US\$10,593,000.00 (Diez Millones Quinientos Noventa y Tres mil Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de colocación: 25 de noviembre de 2025

Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2025

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00.

Numero de valores a colocar: 10,593

Plazo de la emisión: 11,817 días

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)

Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US\$657,000.00

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Cientes		
Onelink, S.A. de C.V.	US\$ 0.00	US\$ 1,000.00
Getcom International, S.A. de C.V.	0.00	3,057.00
Centroamérica comercial, S.A. de C.V.	3,804.62	4,656.88
Total de cuentas por cobrar	US\$ 3,804.62	US\$ 8,713.88

NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Originador	US\$ 1,192,037.39	US\$ 0.00
Casas de corredores	4,296.88	4,296.68
Total documentos por pagar	US\$ 1,196,334.27	US\$ 4,296.68

NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Por representación de los tenedores		
Por servicios de representante de los tenedores	US\$ 9,000.00	US\$ 9,000.00
Por servicios de auditoría externa	700.04	0.00
Por servicios de clasificación de riesgo		
Pacific Credit Rating	8,333.30	8,333.31
Fitch Centroamérica	0.00	0.00
Total honorarios profesionales por pagar	US\$ 18,033.34	US\$ 17,333.31

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2025</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2024</u>
Proveedores	US\$ 0.00	US\$ 1,507.79
Total otras cuentas por pagar	US\$ 0.00	US\$ 1,507.79

NOTA 10 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2025 ascienden a la cantidad de **US\$22,389.70** los cuales se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$14,962.61, gastos derechos de registros por valor de US\$15.64 y Gastos de donaciones institucionales por valor de US\$7,411.45; y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a la cantidad de **US\$7,319.31** los cuales se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$1,856.03 y Gastos de derechos de registro por valor de US\$5,463.28.

NOTA 11 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO LOCALES

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

	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
<i>Préstamo con instituciones bancarias C. P</i>		
Principal	0.00	645,472.18
Intereses	0.00	46,411.34
Subtotal préstamos con instituciones a C.P.	0.00	691,883.52
<i>Préstamo con instituciones bancarias L. P</i>		
US\$	0.00	11,923,916.40
Subtotal préstamos con instituciones a L.P.	0.00	11,923,916.40
Total préstamos por pagar	US\$ 0.00	12,615,799.92

En fecha doce de julio de dos mil veintitrés, se adquirió préstamo bancario celebrado mediante contrato escritura N°35 por primero hipoteca abierta del FTIHVCV01 y el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima para garantizar las operaciones y obligaciones adelante indicadas y que se relacionen en las mismas con este gravamen, sobre un inmueble de naturaleza rústica y construcciones segregada de la Finca Santa Elena, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, que se localiza así: lotes números CINCUENTA Y TRES, CINCUENTA Y CINCO, CINCUENTA Y SEIS Y CINCUENTA Y NUEVE, ubicados en Boulevard Santa Elena y calle Conchagua u cerro verde poniente. El terreno así descrito tiene un área de SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, inscritas a favor de la hipotecante. La hipoteca abierta se constituye para el plazo de DIECISIETE AÑOS, contados a partir de esta fecha con vencimiento el día DOCE de julio de dos mil cuarenta, hasta por la suma de trece millones quinientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

El 11 de mayo de 2022 a través del comité Ejecutivo CE-014-2023 se aprobó solicitud de financiamiento con las siguientes condiciones:

Tipo de crédito: Crédito Decreciente

Monto: 11,000,000.00 (Once millones de dólares de los estados unidos de América)

Plazo: 12 años

Tasa de interés nominal de 7.75% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo con sus políticas de tasas de interés, con base en el costo financiero de los recursos.

Tasa de interés efectiva: 8.0772%

Recargo por mora: 5.0% sobre saldos vencidos, adicional a la tasa de interés normal

Uso de fondos: Un solo retiro

Comisión por servicio de estructuración de crédito: 0.25% más IVA sobre el monto de crédito

Formalización: Escritura Pública.

La hipoteca que aquí se constituye servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que se otorguen en esta misma fecha, así como de las obligaciones que ya existan y de todas las obligaciones futuras que llegaren a existir en las que se haga relación de este gravamen.

En fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco se realizó pago total del préstamo.

NOTA 12 GANANCIAS NO REALIZADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de ganancias no realizadas es por el valor de **US\$4,845,356.90** y por el valor de **US\$4,504,569.78** respectivamente.

NOTA 13 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 16 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 CERRO VERDE 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 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y al 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 31 de diciembre de 2025 y 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, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 19 CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 SANCIONES

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

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Según acta N° 346 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.
- b) Según acta N° 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.
- c) Dictamen e Informe Fiscal
El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2025 asciende a un valor de US\$ 23,864,010.17, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, cumple con una de las condiciones requeridas en el art.131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2026.
- d) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US\$2,100,000.00, tramo 2 asciende a US\$1,650,000.00, tramo 3 asciende a \$657,000.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$ 4,407,000.00 y tramo 4 asciende a 10,593,000

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	1	2,100	2,100,000.00
1	2	1,650	1,650,000.00
1	3	657	657,000.00
1	4	10,593	10,593,000.00
TOTAL		15,000	15,000,000.00

NOTA 23 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2025; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 30/06/2025	21/10/2025

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Al 31 de diciembre de 2024; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 31/12/2024	29/04/2024

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Al 31 de diciembre de 2024; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

NOTA 24 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 de inmuebles 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.

