

**Informe Anual**  
**FONDO DE**  
**TITULARIZACIÓN**  
**DE INMUEBLES**  
**HENCORP**  
**VALORES DISTRI**  
**BODEGAS CERO**  
**UNO**

A diciembre 2025



## 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 .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
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 .....	24
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 .....	31

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

<b>Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVDB CERO UNO"
<b>Objeto:</b>	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste inicialmente en un edificio de apartamentos, 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.
<b>Titularizadora:</b>	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**

<b>Junta Directiva de la Titularizadora</b>	
<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
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.

<b>Representante de los Tenedores de Valores</b>
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 DISTRI BODEGAS CERO UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVDB CERO UNO".
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO, y con cargo a dicho Fondo.
- **Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:** SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación del Originador:** DESARROLLADORA MENORCA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DESARROLLADORA MENORCA, S.A. DE C.V., en su calidad de propietario de los planos, diseños, permisos y del inmueble donde será desarrollado el Proyecto de Construcción.
- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** DESARROLLADORA MENORCA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse DESARROLLADORA MENORCA, S.A. DE C.V.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO, cuya abreviación es "VTHVDB 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 FTIHVDB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión:** Monto fijo Serie Común: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 10,000,000.00). Serie Preferente: Hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común en circulación. 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 Concejo de Gerentes de la 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: Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, pagar al Originador total o parcialmente los Aportes Adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción; 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 la 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 Concejo de Gerentes de La Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.
- **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, la 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 Concejo de Gerentes de la 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.
- **Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta diez mil.
- **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 Cedeval.
- **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 DIEZ años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **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: I) 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: 1) 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 2) 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; II) 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; III) 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 cada Participante Directo, 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; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) 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; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) 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 VIII) 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 facultad de la Sociedad Titularizadora en lo que respecta a la constitución de 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 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 del FTIHVDB CERO UNO.

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 FTIHVDB 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 a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos. 3.22.1) 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 "Monto Fijo" del Contrato de Titularización del FTIHVDB CERO UNO, 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 "Aviso de Colocación" del Contrato de Titularización del FTIHVDB CERO UNO, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación. 3.22.2) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo 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) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" 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 Concejo 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 el desarrollo, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un desarrollo de hasta cincuenta y dos bodegas, 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 Inmobiliario 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 suscripción del Contrato de Promesa de Compraventa y posterior adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble: 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, de los Inmuebles antes descritos, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado "DISTRIBODEGAS". La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa.

2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto Inmobiliario se refiere a los inmuebles que se adquirirán a Título Oneroso, para la integración del Fondo de Titularización y que forman parte del denominado "DISTRIBODEGAS" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo Uno del Contrato de este contrato.

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.

Permisos: Según constará en el Contrato de Compraventa, DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción "DISTRIBODEGAS" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio 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 DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V.

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 DESARROLLADORA MENORCA, 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 DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V.

Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Compraventa,

DESARROLLADORA MENORCA, 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 DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a DESARROLLADORA MENORCA, 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 DESARROLLADORA MENORCA, S.A. de C.V..

4) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a CALIDAD INMOBILIARIA, 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.

5) Apertura y Manejo de Cuentas: Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: 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 mencionado; 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; 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 Sociedad 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. Esta cuenta será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los tenedores de Valores de Titularización o Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. 6) 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) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo

la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos; 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 onerosa 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, 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 adicionales, 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 Concejo 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 del Junta General Extraordinaria 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.

- **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 presentarle 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.
- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. es "NIVEL DOS" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del once de diciembre de dos mil veintitrés y con información financiera del originador no auditada al treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, 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 "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.
- **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 la Titularizadora, a solicitud de la Junta General Ordinaria 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.

- **Aportes Adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Financiamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIENTO 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 el Tenedores de Valores que haya realizado el aporte.
- **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".
- **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.

- **Agente Colocador:** Es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador.

#### **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
13 de mayo de 2024	100%	Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores
27 de diciembre de 2024	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores
19 de mayo de 2025	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores
16 de septiembre de 2025	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

## 6. Informe de Gestión de Riesgos

Los recursos obtenidos fueron invertidos para el pago por la adquisición del Inmueble junto con sus derechos accesorios que incluyen planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas establecidos en el Contrato de Compraventa; Capital de trabajo del Fondo; y/o Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión" del Contrato de Titularización.

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

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.

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	Resultado Junio/2025	Resultado Diciembre/2025
1	Liquidez	8.15%	15.85 %
2	EBITDA	398,614	2,773,044.93

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

Fondo de Titularización		Rating 1	
Distri Bodegas 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 25,465 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:

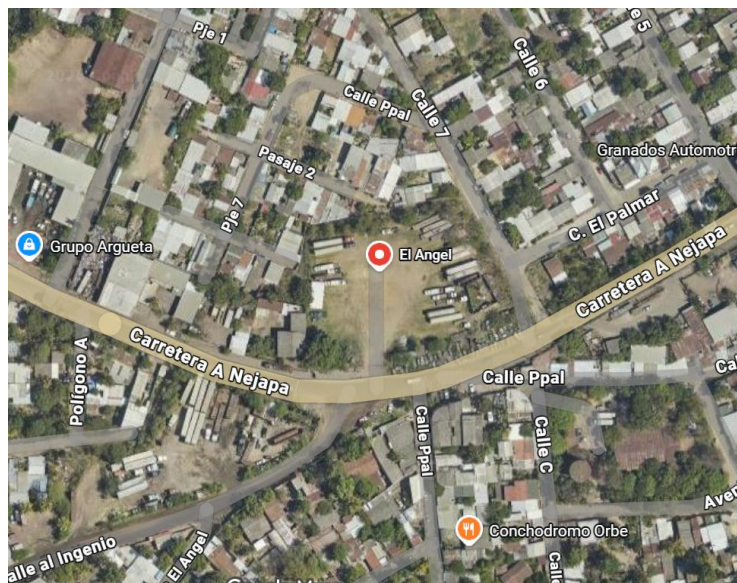
Fondo de Titularización	Obligaciones con Hencorp Valores US\$ (1 año)	P(x) Default	Riesgo Crédito US\$ (1 año)	Cobertura de capital HV
<b>Distri Bodegas 01</b>	6,603	0.81%	53.5	25,465

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



El activo se encuentra ubicado en porción cuatro, lote 2, Hacienda El Ángel, lote N2 porción, correspondiente a la ubicación geográfica de El Ángel, Apopa, San Salvador.

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

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO - FTIHVDB CERO UNO se integrará de conformidad con lo establecido en la Ley de Titularización de Activos, mediante la incorporación de los activos inmobiliarios vinculados al Proyecto Inmobiliario denominado "DISTRI BODEGAS". Los activos iniciales del Fondo corresponden al inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto, cuyo valor asciende aproximadamente a TRES MILLONES CIEN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 3,100,000.00), equivalente al 31% del monto de la emisión. El inmueble que integra el Fondo se encuentra ubicado en Porción Cuatro, Lote 2, Hacienda El Ángel, Lote N2 porción, jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros bajo la matrícula 60662582-00000. De acuerdo con los informes de avalúo, el terreno posee una extensión superficial de hasta VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (25,325.43 m<sup>2</sup>)

## 9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

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

<b>Egresos</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>
<b>Gastos de administración y operación</b>	<b>93,622</b>
Por administracion y custodia	12,745
Por clasificacion de riesgo	12,000
Por auditoria externa	2,100
Por pago de servicio de la deuda	0
Por honorarios profesionales	12,000
Por servicios de valuacion	0
Por seguros	0
Mantenimiento	44,492
Servicios basicos	10,285
Gastos por activos inmuebles titularizados	0
<b>Otros Gastos</b>	<b>177.46</b>
Otros Gastos	177

<b>Costos de Activos Titularizados</b>	<b>15,745,486</b>
Costos de Venta de Bienes Inmuebles Terminados	15,745,486
<b>Total de Egresos y Gastos</b>	<b>15,839,286</b>

### 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
Agosto 2025	US\$ 10,000.00

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

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, 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 de Titularización 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 procedencia, 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;
  - o 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;
  - o Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo de Titularización 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;
  - o Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;
  - o 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 o transferencia de garantía: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá

autorizar contratación de financiamiento u otorgar garantías con cargo a los activos del Fondo de Titularización en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección.

**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 \$ 202.26	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**

<b>RIESGO REGULATORIO</b>
<p>EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 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 arrendante hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.</p>
<b>RIESGO ESTRATÉGICO</b>
<p>EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 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 FTIHVDB CERO UNO.</p>
<b>RIESGO DE UBICACIÓN</b>
<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</p>

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 se encuentra el Inmueble 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 construcción de unidades habitacionales.

**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 Bosque. 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 Bosque, 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 Bosque, no se pueda producir la venta los apartamentos y casas disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles compradores del Fondo de Titularización.

<b>RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS</b>
<p>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</p>
<b>RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS</b>
<p>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.</p>
<b>RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS</b>
<p>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.</p>
<b>RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO</b>
<p>Es el riesgo de enfrentar atrasos, contratiempos o demoras imprevistas que imposibiliten el cumplimiento de los tiempos establecidos en el Cronograma para el Desarrollo del Proyecto. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgados 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.</p>

## **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. El riesgo de la operación propia del 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 DISTRI BODEGAS CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 1.

## **15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado**

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO, ha realizado la venta de los siguientes tipos de apartamentos, estacionamientos y bodegas.

- En el mes de diciembre 2024 se vendieron un total de 1 apartamento y 1 estacionamiento.
- En el mes de febrero 2025 se vendieron un total de 6 bodegas y 3 estacionamientos.
- En el mes de marzo 2025 se vendieron un total de 3 bodegas.
- En el mes de abril 2025 se vendieron un total de 2 bodegas.
- En el mes de mayo 2025 se vendieron un total de 2 bodegas.
- En el mes de junio 2025 se vendieron un total de 3 bodegas.
- En el mes de octubre 2025 se vendió un total de 1 bodega.

## **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 CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

# Anexo No. 1

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES  
DISTRI BODEGAS CERO UNO – FTIHVDB01**

<b>Comité No. 271/2025</b>					
<b>Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2025</b>		<b>Fecha de comité: 28 de octubre de 2025</b>			
Periodicidad de actualización: Semestral		Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador			
<b>Equipo de Análisis</b>					
Milagro Barraza <a href="mailto:mbarraza@ratingspcr.com">mbarraza@ratingspcr.com</a>		Adalberto Chávez <a href="mailto:achavez@ratingspcr.com">achavez@ratingspcr.com</a>		(503) 2266-9471	
<b>HISTORIAL DE CLASIFICACIONES</b>					
Fecha de información		jun-24	sep-24	dic-24	jun-25
Fecha de comité		30/10/2024	13/01/2025	29/04/2025	28/10/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación					
Monto de la Emisión hasta USD 10,000,000.00		Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2	Nivel-2
Perspectiva		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.*

*El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com/>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.*

**Racionalidad**

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

La clasificación se fundamenta en la muy buena capacidad del fondo para generar flujos de ingresos a partir de la venta de bodegas destinadas al almacenamiento y uso logístico, cuyos ingresos de la primera fase ya fueron percibidos por el fondo. Además, se considera baja la probabilidad de pérdida de valor de los inmuebles, respaldada por su ubicación estratégica dentro de una zona industrial en desarrollo.

**Perspectiva**

Estable

## Resumen Ejecutivo

---

- **Situación actual del fondo de titularización y avance del proyecto logístico a mayo 2025.** El Fondo de Titularización está diseñado para generar rendimientos y financiar el desarrollo de 52 bodegas destinadas al almacenamiento y uso logístico. Su propósito es administrar, operar, vender y arrendar el inmueble, generando rentabilidad para los tenedores de los valores de titularización emitidos a través de dividendos. A mayo de 2025, según el último informe de avance, la obra registra un 83 % de ejecución física, frente al 96 % proyectado para esa fecha. La primera fase del proyecto (Nave A) se encuentra concluida, mientras que las Naves B, C y D continúan en proceso de construcción, con la ejecución de diversos trabajos tanto internos como externos.
- **Cumplimiento del límite de endeudamiento.** A junio de 2025, el fondo liquidó en su totalidad el saldo del préstamo bancario, por lo que el nivel de endeudamiento, medido a través de la relación entre las obligaciones financieras y el patrimonio autónomo del fondo, fue de 0 %, frente a un límite máximo permitido de 150 %.
- **Resultados positivos** Al cierre del primer semestre de 2025, el fondo registró un desempeño positivo, superando las proyecciones financieras, principalmente debido a que los ingresos derivados de la venta de las bodegas de la primera fase comenzaron a recibirse en marzo de 2025, adelantándose al cronograma originalmente previsto para noviembre de ese mismo año. En este contexto, el fondo registró ingresos totales por USD 11,889 miles, mientras que los gastos ascendieron a USD 10,438 miles, compuestos en su mayoría por los costos asociados al inmueble finalizado y los gastos operativos. Como resultado, el fondo obtuvo una utilidad neta de USD 1,451 miles, reflejando una gestión eficiente de los recursos y una rentabilidad positiva en línea con las proyecciones establecidas.
- **Niveles adecuados de apalancamiento en línea con las proyecciones.** El patrimonio del fondo se ha mantenido estable, compuesto íntegramente por participaciones en el fondo inmobiliario por un monto de USD 4,025 miles. El apalancamiento patrimonial se ubicó en 1.5x, reflejando un nivel de endeudamiento consistente con la proyección del modelo financiero (1.2x).
- **Sector construcción muestra un buen desempeño durando 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.

- Excedentes de flujos de caja que permitan un mayor pago de dividendos.

### Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Desviaciones significativas en los ingresos provenientes de la venta de inmuebles destinados al almacenaje y distribución logística respecto a los proyectados podrían limitar significativamente la capacidad de pago de dividendos a los inversionistas y comprometer la rentabilidad del proyecto.

## Metodología utilizada

---

Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (El Salvador), código PCR-SV-MET-P-082 (noviembre 06, 2023).

Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (El Salvador), código PCR-MET-P-012 (noviembre 06, 2023).

## Información utilizada para la clasificación

---

PCR usó los estados financieros auditados del fondo de titularización al 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros intermedios no auditados a junio 2025 y 2024. 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 obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como cualquier incumplimiento de los aspectos legales establecidos 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. Posterior a la primera revisión a la baja en las tasas de referencia por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos, se prevén dos cambios adicionales en 2025; aunque dependerá de la evolución 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.

## **Análisis de la Titularizadora – Hencorp Valores, Ltda., 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 1,362.0<sup>1</sup>. 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 Distri Bodegas Cero Uno (FTIHVDB Cero Uno) se constituye para financiar y desarrollar el proyecto inmobiliario “Distri Bodegas”, un complejo de 52 bodegas ubicadas en Hacienda El Ángel, Apopa, San Salvador. Su objetivo es generar rentabilidad mediante dividendos para los tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. Está dirigido a inversionistas de largo plazo que no requieran ingresos fijos y que asuman el riesgo de posibles pérdidas temporales o permanentes en su inversión.

RESUMEN DE LA EMISIÓN	
<b>Fondo de Titularización:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIHVDB 01”.
<b>Monto de la Emisión:</b>	Hasta USD 10.0 millones
<b>Plazo de la Emisión:</b>	El plazo de la Emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta cinco años (sesenta meses), contados a partir de la fecha de colocación.
<b>Respaldo de la Emisión:</b>	Patrimonio del Fondo de Titularización.
<b>Destino de los fondos:</b>	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica “Aumentos del Monto de la Emisión” del Contrato de Titularización.
<b>Mecanismos de Cobertura:</b>	Como mecanismo el fondo posee la cuenta colectora, que centraliza los ingresos del fondo; la cuenta discrecional, destinada a pagos a proveedores, acreedores y tenedores de valores según la prelación; la cuenta comisionista, compartida entre el comisionista y la titularizadora, que cubre inversiones y gastos operativos; y la cuenta restringida, que respalda las obligaciones financieras y fortalece la capacidad crediticia del fondo.

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

### Avance de la obra.

A junio de 2025, el informe de avance de obra más reciente corresponde a mayo de 2025, con un progreso del 83 %, frente al 96 % proyectado, lo que refleja un desfase del 13 %. La primera fase del proyecto ya ha sido concluida, mientras que las naves B, C y D se encuentran en ejecución. Pese a dicho retraso, el proyecto continúa dentro del plazo contractual, considerando la prórroga de 70 días adicionales otorgada; en consecuencia, a mayo 2025 restaban 88 días para la finalización de la obra.

### Análisis Financiero del FTIHVDB01

#### Resultados Financieros.

Al cierre del primer semestre de 2025, el fondo registró un desempeño positivo, superando las proyecciones financieras. Este resultado se explica por el adelanto en la percepción de ingresos provenientes de la venta de las bodegas de la primera fase, que comenzaron a recibirse en marzo de 2025, anticipándose al cronograma previsto inicialmente para noviembre del mismo año. En ese sentido, el fondo mostró un desempeño favorable, al registrar ingresos totales por USD 11,889 miles, provenientes principalmente de la venta de las bodegas correspondientes a la primera fase del proyecto.

Por su parte, los gastos ascendieron a USD 10,438 miles, compuestos en su mayoría por los costos asociados al inmueble finalizado y por los gastos operativos del fondo. Como resultado de lo anterior, se obtuvo una utilidad neta de USD 1,451 miles, reflejando una gestión eficiente de los recursos y una rentabilidad positiva para el periodo analizado en línea con las proyecciones financieras.

En ese sentido, el fondo mostró un margen neto del 12.2 % y niveles de rentabilidad anualizados positivos, con un retorno sobre el patrimonio (ROE) de 36.0 %, frente al -1.2 % proyectado. PCR considera que el fondo mantiene una tendencia positiva superando las proyecciones financieras, destacando positivamente el anticipo de los ingresos.

<sup>1</sup>Modificado 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 continuar esta tendencia, se espera que, en 2026 conforme a la naturaleza del fondo, se concluya con la finalización de las ventas, siempre que se cumpla con la planificación establecida para la segunda fase de entrega de las bodegas.

#### **Análisis del Balance General.**

En cuanto a los activos, se registró un incremento de 39.8 % (USD 4,758 miles) respecto a junio de 2024, impulsado principalmente por la incorporación de cuentas por cobrar derivadas de las ventas de bodegas pendientes de cobro. Esta evolución refleja un cambio en la composición del activo, con un mayor peso de cuentas por cobrar frente al activo titularizado, que disminuyó de manera natural como consecuencia de la venta de las bodegas de la primera fase.

En cuanto a los pasivos, al cierre de junio de 2025, el fondo liquidó en su totalidad el préstamo vigente al cierre de diciembre de 2024. Asimismo, mantiene un saldo de USD 3,450.2 miles por anticipo de clientes. Adicionalmente, debido al buen desempeño del fondo, se registró un excedente acumulado por un monto de USD 1,111 miles. En ese sentido, los pasivos mostraron una tendencia creciente en 120.0 % (USD 1,333 miles). PCR considera que la estructura de los pasivos del fondo se encuentra en línea con las proyecciones y los requerimientos del sector.

El patrimonio del fondo ha mantenido estabilidad y está compuesto íntegramente por participaciones en el fondo inmobiliario, las cuales ascienden a USD 4,025 miles. Adicionalmente, el apalancamiento patrimonial se ubicó en 1.5x, evidenciando un nivel de endeudamiento en línea con la proyección del modelo financiero (1.2 x).

#### **Análisis del desempeño del fondo.**

El Fondo no presenta endeudamiento, ya que liquidó en su totalidad el préstamo bancario, manteniéndose con un nivel de deuda del 0 %, dentro del límite permitido por su reglamento (150%).

A junio de 2025, los resultados reales del fondo evidencian un desempeño positivo, superando las proyecciones financieras iniciales. Si bien se esperaba que los ingresos se comenzaran a percibir a partir de noviembre de 2025, su generación se adelantó a marzo de 2025, constituyendo un resultado favorable para el fondo. Por su parte, los gastos presentan una desviación, principalmente asociada a los costos de construcción del inmueble. No obstante, según la opinión de PCR, la evolución global del fondo se mantiene positiva.

#### **RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS (MILES DE USD)**

Componente	REAL		jun-25 P	PROYECTADO	
	dic-24	jun-25		2025P	2026P
Ingresos	328	11,889	-	29,896	25,874
Gastos	384	10,438	47	21,325	15,346
Resultado del ejercicio	-56	1,451	-47	8,571	10,528
ROE	-16.9 %	36.0 %	-1.2 %	212.9%	261.6%
Apalancamiento	1.6	1.5	1.2	1.5	1.0

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

## Estados financieros no auditados de FTIHVDB01

BALANCE GENERAL (USD MILES)			
COMPONENTE	dic-24	jun-24	jun-25
BANCOS	119.2	420.0	1,360.2
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	328.0	-	6,040.8
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>447.2</b>	<b>420.0</b>	<b>7,400.9</b>
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	10,472.0	6,761.7	4,538.3
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10,472.0</b>	<b>6,761.7</b>	<b>4,538.3</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10,919.2</b>	<b>7,181.7</b>	<b>11,939.3</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	2,069.2	2,069.2	2,069.2
COMISIONES POR PAGAR	0.0	0.0	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	29.8	20.2	5.8
CUENTAS POR PAGAR	-	-	1,276.8
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0.6	0.7	0.4
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	3.1	2.1	1.1
PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES BANCARIAS	4,005.6	1,287.0	-
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	1,125.9	-	3,450.2
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7,234.1</b>	<b>3,379.1</b>	<b>6,803.4</b>
DÉFICIT ACUMULADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	-340.0	-222.4	1,110.9
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6,894.2</b>	<b>3,156.7</b>	<b>7,914.3</b>
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	4,025.0	4,025.0	4,025.0
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4,025.0</b>	<b>4,025.0</b>	<b>4,025.0</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>10,919.2</b>	<b>7,181.7</b>	<b>11,939.3</b>

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

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)			
COMPONENTES	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	-	-	11,889
INGRESOS POR INVERSIONES	328	-	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>328</b>	<b>-</b>	<b>11,889</b>
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	79	157	6
POR CLASIFICACION DE RIESGO	19	13	6
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	3	1	1
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	220	16	-
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	5	5	-
POR SEGUROS	3	-	-
POR HONORARIOS PROFESIONALES	29	23	6
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	5	-	6
SERVICIOS BÁSICOS	-	-	-
<b>GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN</b>	<b>363</b>	<b>215</b>	<b>25</b>
OTROS GASTOS	21	7	0
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	284	-	10,413
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>384</b>	<b>222</b>	<b>10,438</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>- 56</b>	<b>- 222</b>	<b>1,451</b>

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

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora Administradora del  
**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01**

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01**; al 31 de diciembre de 2024 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

#### Fundamento de la opinión

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

#### Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 28. 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 clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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



### **Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 31 de enero de 2026

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – DISTRI BODEGAS 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>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Activo</b>		
<u>Activo corriente</u>	US\$ 15,337,927.20	US\$ 447,156.50
Bancos (nota 4)	1,598,542.14	119,187.31
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)	12,726,808.40	327,969.19
Cartera de inversiones (nota 6)	1,007,875.61	0.00
Rendimientos por cobrar	4,701.05	0.00
<u>Activo no corriente</u>	<u>2,156,541.82</u>	<u>10,471,991.97</u>
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 7)	2,156,541.82	10,471,991.97
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 17,494,469.02</b>	<b>US\$ 10,919,148.47</b>
<b>Pasivo</b>		
<u>Pasivo corriente</u>	<u>15,370,732.11</u>	<u>7,234,116.57</u>
Documentos por pagar (nota 8)	2,069,210.58	2,069,210.58
Comisiones por pagar	24.80	24.80
Honorarios profesionales por pagar (nota 9)	16,500.00	29,750.00
Cuentas por pagar (nota 10)	3,683,564.44	0.00
Otras cuentas por pagar (nota 11)	315.50	634.50
Impuestos y retenciones por pagar (nota 12)	1,039.57	3,068.19
Obligaciones por titularización de activos (nota 13)	9,600,077.22	1,125,854.73
Préstamos con instituciones bancarias (nota 14)	0.00	4,005,573.77
<u>Pasivo no corriente</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Obligaciones por titularización a largo plazo	0.00	0.00
Déficits acumulados del Fondo titularización	1,117,486.91	(339,968.10)
Reservas de Excedentes Anteriores	(339,968.10)	0.00
Retiro de excedente	(1,315,589.92)	0.00
Déficit del ejercicio	2,773,044.93	(339,968.10)
<b>Total pasivo</b>	<b>16,488,219.02</b>	<b>6,894,148.47</b>
<b>Patrimonio</b>		
Participaciones en fondos inmobiliario (nota 15)	1,006,250.00	4,025,000.00
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 17,494,469.02</b>	<b>US\$ 10,919,148.47</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmore  
 Contador General

  
 Lic. 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 – DISTRI BODEGAS 01

  
 AUDITORES- ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.  
 INSCRIPCIÓN No. 2503  
 CVPCPA  
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

  
 AUDITOR- JOSÉ MARIO ZELAYA RIVAS  
 INSCRIPCIÓN No. 252  
 CVPCPA  
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – DISTRI BODEGAS 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 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 07 de mayo al 31 diciembre de 2024.**

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

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de</u> <u>2025</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de</u> <u>2024</u>
<b>Ingresos</b>		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 18,612,330.73	US\$ 327,969.19
Ingresos por activos titularizados	18,562,691.38	327,969.19
Ingresos por inversión	12,601.91	0.00
Otros ingresos	37,037.44	0.00
<b>Egresos</b>		
<u>Gastos de administración y operación</u>	93,622.27	362,694.17
Por administración y custodia	12,744.86	78,867.82
Por clasificación de riesgo	12,000.00	19,000.00
Por auditoría externa	2,100.03	2,800.08
Por pago de servicio de deuda	0.00	219,977.25
Por servicios de valuación	0.00	5,000.00
Por seguros	0.00	3,390.81
Por honorarios profesionales	12,000.00	29,000.00
Gastos por activos inmuebles titularizados	54,777.38	4,658.21
<u>Gastos financieros</u>	0.00	0.00
Intereses valores titularización	0.00	0.00
<u>Otros gastos</u>	177.46	20,884.84
Otros gastos (nota 16)	177.46	20,884.84
<u>Costos de activos titularizados</u>	15,745,486.07	284,358.28
Costo de venta de bienes inmuebles terminados	15,745,486.07	284,358.28
Total de egresos y gastos	15,839,285.80	667,937.29
<b>Excedente/déficit del ejercicio</b>	<b>US\$ 2,773,044.93</b>	<b>US\$ (339,968.10)</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore  
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único



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

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – DISTRI BODEGAS 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 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 07 de mayo al 31 de diciembre 2024.**

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

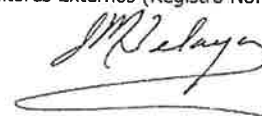
	<u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
<b>Saldo al 07 de mayo de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Déficit del ejercicio		0.00		(339,968.10)	(339,968.10)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>(339,968.10)</b>	<b>US\$ (339,968.10)</b>
Traslado de resultados		(339,968.10)		339,968.10	0.00
Retiro de excedente					
Excedente del ejercicio		0.00		2,773,044.93	2,773,044.93
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>US\$</b>	<b>(339,968.10)</b>	<b>US\$</b>	<b>2,773,044.93</b>	<b>US\$ 2,433,076.83</b>

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmora  
 Contador General

  
 Lic. 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 – DISTRI BODEGAS 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 periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2025 y 07 de mayo al 31 de diciembre de 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>
<b>Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación</b>		
Excedente/(déficit) del ejercicio	US\$ 2,773,044.93	US\$ (339,968.10)
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Disminución) en cuentas y documentos por cobrar	(12,398,839.21)	(327,969.19)
Aumento (disminución) de Activo en Inmuebles titularizados L.P.	8,315,450.15	10,471,991.97
(Disminución) en cartera de inversiones	(1,007,875.61)	0.00
(Disminución) en rendimientos por cobrar	(4,701.05)	0.00
Aumento en Documentos por pagar	0.00	2,069,210.58
Aumento en comisiones por pagar	0.00	24.80
(Aumento) disminución en honorarios profesionales por pagar	(13,250.00)	29,750.00
Disminución en cuentas por pagar	3,683,564.44	0.00
(Aumento) disminución en otras cuentas por Pagar	(319.00)	634.50
(Aumento) disminución en impuestos y retenciones por pagar	(2,028.62)	3,068.19
Disminución en obligaciones por titularización de activos	8,474,222.49	1,125,854.73
<b>Flujo de efectivo provisto/usado por las actividades de operación</b>	<b>9,819,268.52</b>	<b>7,911,386.46</b>
<b>Flujo de actividades de financiamiento</b>		
Participación en FTI	(3,018,750.00)	4,025,000.00
Pago de préstamo	(4,005,573.77)	(13,702.19)
Retiro de excedentes	(1,315,589.92)	0.00
Adquisición de préstamo	0.00	4,019,275.96
<b>Flujo de efectivo usado/provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>-8,339,913.69</b>	<b>8,030,573.77</b>
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo	1,479,354.83	119,187.31
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo	119,187.31	0.00
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 1,598,542.14</b>	<b>US\$ 119,187.31</b>

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 Balmora  
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 – DISTRI BODEGAS 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 del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y del 07 de mayo 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 – DISTRI BODEGAS 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 dos de abril de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario María Martha Molina Delgado, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-17/dos mil veinticuatro, de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora 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 Distri Bodegas 01 es con la certificación que con el objeto de reintegrar el Fondo de Titularización, debe de ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente contrato de titularización.

Principales definiciones del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01.

**Comisionista.** Es la sociedad CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., que en adelante podrá abreviarse, CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., nombrada con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el proyecto de construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a la facultad de CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.

**Constructor.** Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del proyecto de construcción denominado "DISTRIBODEGAS APOPA", y que inicialmente será la sociedad ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V. El constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor descrita mas adelante.

**Contrato de Comisión para la administración del inmueble.** Es el contrato o los contratos para celebrar entre el comisionista y la Titularizadora en virtud del cual la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción de forma total o parcial.

**Contrato de Compraventa.** Es el contrato a ser suscrito a partir de las obligaciones generadas por la firma del contrato de promesa de Compraventa entre la Titularizadora y Desarrolladora MENORCA, S.A. DE C.V., por medio de la cual se enajenarán los inmuebles donde se desarrollará el proyecto de construcción que constituirá el Activo que integrará el Fondo. Esta transferencia de dominio del Activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, la cual se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora.

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 28).

### 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 al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

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

- a. Período contable  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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 2024 se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Cuenta comisionista</b>		
Banco Cuscatlán cta.	US\$ 575.78	US\$ 575.78
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco Cuscatlán Cta.	204,475.79	5,621.65
<b>Cuenta colectora (banco)</b>		
Banco Cuscatlán Cta.	15,010.01	112,952.47
Banco agrícola	237.29	
<b>Cuenta colectora (dientes)</b>		
Banco Cuscatlán Cta.	1,355,495.49	37.41
<b>Cuenta restringida</b>		
Banco agrícola	22,747.78	0.00
<b>Total bancos</b>	<b>US\$ <u>1,598,542.14</u></b>	<b>US\$ <u>119,187.31</u></b>

#### NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar</b>		
Originador	US\$ 12,726,808.40	US\$ 327,969.19
<b>Total de cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>US\$ <u>12,726,808.40</u></b>	<b>US\$ <u>327,969.19</u></b>

#### NOTA 6 CARTERA DE INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las carteras de inversiones se detallan a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Cartera de inversiones</b>		
Hencorp Oportunity	US\$ 1,007,875.61	US\$ 0.00
<b>Total de cartera de inversiones</b>	<b>US\$ <u>1,007,875.61</u></b>	<b>US\$ <u>0.00</u></b>

## **NOTA 7 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 2,156,541.82, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US\$ 687,764.85 y edificios de US\$1,468,776.97 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo de activos inmuebles titularizados ascienden US\$ 10,471,991.97, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US\$ 2,517,900.27 y Construcciones en proceso por US\$4,419,169.53 e inmuebles terminados de US\$3,534,922.17.

Dichos activos del Originador que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la Ley de Titularización de activos fundamentalmente el Contrato de Enagenación de los activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato en lo esencial. El Originador quien es el dueño y actual poseedor de los inmuebles, derechos, planos y permisos y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición y dominio, posesión, uso y demás derechos, que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los inmuebles a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO D ETITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01 por el precio de TRES MILLONES CIENTO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$3,100,000.00), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS 01 emita los valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

### **CARACTERISTICAS:**

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno- VTHVDB01.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas cero uno, VTHVDB01 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 VTHVDB01: 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 Distri Bodegas Cero uno – VTHVDB01.

Según sesiones de acta CG-No 254/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-266/2024 de fecha 25 de enero de 2024, en sesión No CG-268/2024 de fecha 12 de enero de 2024 y sesión No CG-269/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-17/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

#### Tramo I\*

1. Monto a negociar: US\$200,000.00 (Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 7 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 7 de mayo de 2024
4. Precio base: US\$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00

6. Número de valores a colocar: 200
7. Plazo de la emisión: 5 años
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
10. Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II\*

1. Monto a negociar: US\$3,285,000.00 (Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 17 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 17 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
5. Número de valores a colocar: 3,285
6. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo III\*

1. Monto a negociar: US\$1,140,000.00 (Un millón ciento cuarenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 23 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 23 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
5. Número de valores a colocar: 114
6. Plazo de la emisión: 1,810 días
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo IV\*

1. Monto a negociar: US\$325,000.00 (Trescientos veinticinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 29 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
5. Número de valores a colocar: 325
6. Plazo de la emisión: 1,804 días
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmentepor el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo V\*

1. Monto a negociar: US\$25,000.00 (Veinticinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 29 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2024
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
5. Número de valores a colocar: 25
6. Plazo de la emisión: 1,804 días

7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento: 7 de mayo de 2029.
9. Información en detalle específico\*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

#### NOTA 8 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los documentos por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Originador	US\$	2,069,210.58	US\$	2,069,210.58
<b>Total documentos por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>2,069,210.58</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>2,069,210.58</u></b>

#### NOTA 9 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Por servicios de representante de los tenedores	US\$	7,000.00	US\$	7,000.00
<b>Por servicios de clasificación de riesgo</b>				
Pacific Credit Rating		7,000.00		19,000.00
<b>Por servicios de valuadores</b>				
Por servicios de peritos valuadores		2,500.00		3,750.00
<b>Total honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>16,500.00</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>29,750.00</u></b>

#### NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Proveedores	US\$	3,683,564.44	US\$	0.00
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>3,683,564.44</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>0.00</u></b>

#### NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Publicaciones	US\$	181.00	US\$	500.00
Cedeval		134.50		134.50

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>315.50</b>	<b>US\$</b>	<b>634.50</b>

## NOTA 12 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	US\$	1,039.57	US\$	3,068.19
<b>Total impuestos y retenciones por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>1,039.57</b>	<b>US\$</b>	<b>3,068.19</b>

## NOTA 13 OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las obligaciones por titularización de activos por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Inmuebles	US\$	9,600,077.22	US\$	1,125,854.73
<b>Total obligaciones por titularización de activos</b>	<b>US\$</b>	<b>9,600,077.22</b>	<b>US\$</b>	<b>1,125,854.73</b>

## NOTA 14 OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Principal	US\$	0.00	US\$	4,000,000.00
Intereses		0.00		5,573.77
<b>Total obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>4,005,573.77</b>

## NOTA 15 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las participaciones en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Participaciones en Proyectos de construcción	US\$	1,006,250.00	US\$	4,025,000.00
<b>Total participaciones en fondos inmobiliarios</b>	<b>US\$</b>	<b>1,006,250.00</b>	<b>US\$</b>	<b>4,025,000.00</b>

#### **NOTA 16 OTROS GASTOS**

El saldo de cuentas de otros gastos al 31 de diciembre de 2025 ascienden a la cantidad de **US\$177.46** y se encuentran integrados por: Papelería y útiles por US\$20.06 y Centro Nacional de Registros por US\$157.40 y al 31 de diciembre de 2024 asciende a la cantidad de **US\$20,884.84** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$5,685.31, derechos registrales de US\$5,400.00 papelería y útiles US\$252.52, publicaciones por US\$ 500.00 y trámite Inscripción Casa corredora US\$ 1,000.00 y Registro de Comercio de US\$8,047.01.

#### **NOTA 17 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

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

#### **NOTA 18 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

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

#### **NOTA 19 CAMBIOS CONTABLES**

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

#### **NOTA 20 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 DISTRI BODEGAS 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

##### Riesgo Reputacional:

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

##### Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que 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 21 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 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, 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 22 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 23 CONTINGENCIAS**

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

**NOTA 24 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

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

**NOTA 25 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 26 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 – Distri Bodegas 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 – Distri Bodegas 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\$ 17,494,469.02, por el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – DISTRI BODEGAS 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 2024, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores DISTRI BODEGAS 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US\$291,000.00, tramo 2 asciende a US\$2,584,000.00, tramo 3 asciende a US\$800,000.00, tramo IV asciende a US\$325,000.00 y tramo V asciende a US\$25,000.00; haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$4,025,000.00.

Tenedor	Tramo I	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
1	I	17/05/2024	2,000.00	US\$	200,000.00
2	I	17/05/2024	510.00		51,000.00
3	I	17/05/2024	100.00		10,000.00
4	I	17/05/2024	300.00		30,000.00
	<b>Subtotal</b>		<b>2,910</b>	<b>US\$</b>	<b>291,000.00</b>

Tenedor	Tramo II	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
5	II	17/05/2024	100	US\$	10,000.00
6	II	17/05/2024	350		35,000.00
7	II	17/05/2024	110		11,000.00
8	II	17/05/2024	200		20,000.00
9	II	17/05/2024	3500		350,000.00
10	II	17/05/2024	500		50,000.00
11	II	17/05/2024	1000		100,000.00
12	II	17/05/2024	500		50,000.00
13	II	17/05/2024	100		10,000.00
14	II	17/05/2024	80		8,000.00
15	II	17/05/2024	4000		400,000.00
16	II	17/05/2024	250		25,000.00
17	II	17/05/2024	100		10,000.00
18	II	17/05/2024	70		7,000.00
19	II	17/05/2024	100		10,000.00
20	II	17/05/2024	100		10,000.00
21	II	17/05/2024	250		25,000.00
22	II	17/05/2024	30		3,000.00
23	II	17/05/2024	6000		600,000.00
24	II	17/05/2024	100		10,000.00
25	II	17/05/2024	500		50,000.00
26	II	17/05/2024	1000		100,000.00

Tenedor	Tramo I	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
27	II	17/05/2024	200		20,000.00
28	II	17/05/2024	250		25,000.00
29	II	17/05/2024	400		40,000.00
30	II	17/05/2024	100		10,000.00
31	II	17/05/2024	1500		150,000.00
32	II	17/05/2024	2500		250,000.00
33	II	17/05/2024	100		10,000.00
34	II	17/05/2024	1500		150,000.00
35	II	17/05/2024	100		10,000.00
36	II	17/05/2024	50		5,000.00
37	II	17/05/2024	20		2,000.00
38	II	17/05/2024	30		3,000.00
39	II	17/05/2024	150		15,000.00
	<b>Subtotal</b>		<b>25,840</b>	<b>US\$</b>	<b>2,584,000.00</b>

Tenedor	Tramo III	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dólares
40	III	23/05/2024	500	US\$	50,000.00
41	III	23/05/2024	200		20,000.00
42	III	23/05/2024	1000		100,000.00
43	III	23/05/2024	3000		300,000.00
44	III	23/05/2024	2200		220,000.00
45	III	23/05/2024	1000		100,000.00
46	III	23/05/2024	100		10,000.00
	<b>Subtotal</b>		<b>8,000</b>	<b>US\$</b>	<b>800,000.00</b>

Tenedor	Tramo IV	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
47	IV	29/05/2024	1250	US\$	125,000.00
48	IV	29/05/2024	2000		200,000.00
	<b>Subtotal</b>		<b>3,250</b>	<b>US\$</b>	<b>325,000.00</b>

Tenedor	Tramo V	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US\$	Saldo en dolares
49	V	29/05/2024	1250	US\$	25,000.00
	<b>Subtotal</b>		<b>1250</b>	<b>US\$</b>	<b>25,000.00</b>

<b>TOTAL</b>			<b>41250</b>	<b>US\$</b>	<b>4,025,000.00</b>
--------------	--	--	--------------	-------------	---------------------

#### NOTA 27 CLASIFICACION DE RIESGO

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

Pacific Credit Ratings, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- DISTRI BODEGAS 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVDB01	PCR	"N2"	28/10/2025

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 – DISTRI BODEGAS 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Ratings, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- DISTRI BODEGAS 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVDB01	PCR	"N2"	30/10/2024

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

**NOTA 28 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.

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 20 son parte integral de los Estados Financieros.

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



Lic. Melvin Balmori Cruz  
Contador General





Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único