

Informe Anual **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER 01**

A diciembre 2025



HENCORP
Titularizadora

Índice

1. Identificación del Fondo de Titularización de inmuebles, su objeto y nombre de la entidad Titularizadora	2
2. Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora y del Representante de los Tenedores de Valores.....	2
3. Características del Fondo de Titularización de Inmuebles que se ha constituido.....	3
4. Panorama económico-financiero y perspectivas del mercado	15
5. Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que se hubieran realizado en el período.....	15
6. Informe de Gestión de Riesgos	16
7. Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles	16
8. Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	18
9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado	19
10. Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles durante el último año.....	20
11. Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles	21
12. Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles, especificando su valor nominal, valor contable y su valor de mercado	21
13. Factores de riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles	23
14. Informe de Clasificación de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles.....	23
15. Información sobre hechos relevantes ocurridos durante el periodo reportado	25
16. Informe y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio anterior presentado a la Superintendencia	26

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

Identificación del Fondo de Titularización de Inmuebles:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVPT CERO UNO"
Objeto:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un desarrollo habitacional de hasta noventa y dos 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.
Titularizadora:	Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

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

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

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

Representante de los Tenedores de Valores

SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

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

- **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVPT CERO UNO"
- **Denominación del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, y con cargo a dicho Fondo
- **Denominación del Originador:** Corporación Polaris, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse CORPORACION POLARIS, S.A. DE C.V.
- **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- **Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:** SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, cuya abreviación es "VTHVPT 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 FTIHVPT01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Monto de la Emisión:** Hasta Cinco Millones dólares de los Estados Unidos de América (US\$5,000,000.00).
- **Aumentos del monto de la emisión:** No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario; b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.
- **Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta cinco mil.
- **Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00).
- **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación:** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización del FTIHVPT CERO UNO, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp

Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

- **Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
- **Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América.
- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta cinco años, contados a partir de la fecha de colocación.
- **Redención de los valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, 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 Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiesen Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a

disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

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

pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: 1) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 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; 11) 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; 111) 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 FTIHVPT 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 FTIHVPT 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. 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 FTIHVPT 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 FTIHVPT 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. 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.
- **Estructuración de nuevos tramos o series:** Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización.
- **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 de los inmueble e inversiones establecidas en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.

- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
- **Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el rendimiento y financiamiento del mismo, los cuales se encuentra descrito en el numeral 21) de la cláusula "Definiciones" del Contrato de Titularización del referido Fondo, y conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien lo agregará al Legajo de Anexos de su Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo.
- **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 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 del FTIHVPT CERO UNO; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización; adquisición del Inmueble: 1.1) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado "Park Tower"; 1.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora

entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa; 2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto de Construcción comprende un edificio compuesto por dos torres de apartamentos destinados para la habitación, de ocho niveles, 1 nivel de lobby, 4 niveles de estacionamiento en la torre A, uno con acceso a la calle principal, y 3 niveles de estacionamiento en la torre B. Las torres podrán contar con noventa y dos unidades, totalizando aproximadamente dos mil quinientos metros cuadrados vendibles. El Proyecto de Construcción estará ubicado sobre el Bulevar Cuscatlán, Lomas de Santa Elena Sur, área de uso futuro tres, Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Asimismo, el Proyecto de Construcción podrá contar con amenidades, como por ejemplo sala de reuniones, gimnasio, piscina, jardines externos, áreas de trabajo, entre otras; 3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa; 3.1) Permisos: Según constará en el Contrato de Compraventa, CORPORACION POLARIS, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción Park Tower a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, ha requerido el pago por parte de CORPORACION POLARIS, S.A. de C.V. y por lo tanto reconoce que se han efectuado erogaciones para la tramitación y obtención de los referidos permisos por la cantidad de NOVECIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; 3.2) Reintegro: Debido a las erogaciones requeridas para el trámite de permisos, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a CORPORACION POLARIS, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado a esta fecha por la tramitación y obtención de permisos por la cantidad de NOVECIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; 3.3) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio de Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso, CORPORACION POLARIS, 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 será a título oneroso por la cantidad de trescientos quince mil dólares de Los Estados Unidos de América, y será pagado una vez se hayan emitido los Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al

FTIHVPT CERO UNO; 4) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a CORPORACION POLARIS, 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: A) Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del

Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del el 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; 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) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; ii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iii) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso, al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.

- **Plazo de Negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días 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 del FTIHVPT CERO UNO 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 de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

- **Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del doce de noviembre de dos mil veintiuno y con información financiera del originador no auditada al treinta de junio de dos mil veintiuno, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de Un año. La clasificación de riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.
- **Aportes Adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Financiamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de Hasta cien dólares de Los Estados Unidos de América (US\$100.00) por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por el Tenedores de Valores que haya realizado el aporte;
- **Custodia y Depósito:** La Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario 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.
- **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.

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
12 de mayo de 2025	100%	Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores
29 de diciembre de 2025	100%	Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

6. Informe de Gestión de Riesgos

A junio de 2025 Hencorp Valores administró el Fondo de Titularización Hencorp Valores Park Tower 01, cuyas emisiones de Valores de Titularización totaliza US\$1.9 millones y fue colocados en el Mercado de Valores Salvadoreño en 1 tramo el 31 de marzo de 2023.

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.

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 FTIHVPT01.

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

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

No.	Ratio	Medición	Resultado Junio/2025
1	Liquidez	Junio y Diciembre	7.10%

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	
PARK TOWER 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 veces 12,584 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
PARK TOWER 01	13,362	0.81%	108.2	12,584

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

Edificio Park Tower, Boulevard. Cuscatlán Lomas de Santa Elena Sur, Nuevo Cuscatlán, El Salvador.



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

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER - FTIHVPT CERO UNO - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble por un monto de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (26% del monto máximo de emisión). El inmueble tiene una extensión superficial de TRES MIL SETECIENTOS ONCE METROS PUNTO OCHENTA Y UN metros cuadrados; cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha el inmueble, se encuentra inscrito a favor de Corporación Polaris, S.A. de C.V., bajo la matrícula número 30172504-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. El proyecto está ubicado en LOMAS DE SANTA ELENA SUR AREA DE USO FUTURO #3, LOMAS DE SANTA ELENA SUR, correspondiente a la ubicación geográfica de NUEVO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD. El plazo de caducidad de los activos transferidos al Fondo de Titularización es de 85 años, según informe del Perito Valuador, sin embargo, el plazo del Fondo de Titularización es de 5 años considerando que el objeto es el desarrollo del Proyecto de Construcción denominado Park Tower, para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de

Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo mediante la venta de las unidades habitacionales.

9. Detalle de los gastos realizados durante el período reportado

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

Egresos	Al 31 de diciembre de 2025
Gastos de administración y operación	US\$ 42,128
Por Administración y Custodia	10,244
Por Clasificación de Riesgo	11,667
Por Auditoría Externa y Fiscal	2,100
Por Servicios de Valuación	0.00
Por Seguros	0.00
Por honorarios profesionales	13,000
Impuestos y Contribuciones	5,117
Mantenimiento	0.00
Servicios Básicos	0.00
Otros Gastos Administrativos	0.00
Otros Gastos	US\$ 9
Otros Gastos	US\$ 9
Costos de Activos Titularizados	US\$ 15,266
Costos de Venta de Bienes Inmuebles Terminados	US\$ 15,266
Total de Egresos y Gastos	US\$ 57,403

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

El rendimiento obtenido durante el período del informe ha sido el siguiente:

Período	Dividendos repartidos por el Fondo
Diciembre 2025	US\$ 177,985

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

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

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.

- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.

- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su proveniencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:

- **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, incluyendo, pero no limitando el financiamiento del proyecto de construcción, la cobertura de necesidades transitorias de liquidez del fondo, el cambio en la estructura de capital del proyecto y el pago de servicios prestados al Fondo derivados del proceso de construcción;

- **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 30) romano I) DEFINICIONES, del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;

- Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización. En caso que sea requerido que las garantías se establezcan en un plazo mayor al plazo del Fondo de Titularización, deberá establecerse el responsable por dichas fianzas o garantías una vez sea liquidado el Fondo de Titularización, dicho responsable será inicialmente el Comisionista del FTIHVPT CERO UNO;
- Plazo: en ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;
- Administración de las obligaciones financieras: la Sociedad Titularizadora, de común acuerdo con el Comisionista, 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:
 - o Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
 - o 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 el romano ii) y iii) de 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 \$ 197.24	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:

Dándole cumplimiento al Artículo 37 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-20, la Titularizadora se compromete seguir la gestión de riesgo de acuerdo con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP - 11), donde deberá identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar los distintos tipos de riesgos con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y pérdidas por dichos riesgos.

- El riesgo de precio: los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.
- El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble: la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración de los inmuebles al Fondo. Posteriormente, ante posibles

compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el Artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-20 la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos deberán tener sus respectivas clausulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.

- El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles: dado el plazo del Fondo de Titularización no se considera que el riesgo de deterioro y adecuación sea relevante para los Tenedores de Valores, dado que se pretenden la venta de las unidades habitacionales en el corto plazo, por lo que el riesgo de deterioro de los activos, mientras formen parte del activo del Fondo, es muy bajo.
- El riesgo de siniestro: la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.
- Riesgo de construcción: la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble durante todo momento, incluido el periodo de construcción, asimismo, deberá solicitar al Constructor la Garantía de Cumplimiento de Contrato, Garantía de Buena Inversión de Anticipo y Garantía de Buena Obra como mitigantes del riesgo de construcción.
- 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 Park Tower. 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 Park Tower, 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 Park Tower, no se pueda generar la venta de los apartamentos disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la experiencia del Comisionista en el desarrollo de proyectos similares y las preventas de los apartamentos que dan los clientes al Fondo de Titularización.
- Riesgos asociados al incremento de costos: Es el riesgo que durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el margen de financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.
- Riesgo de incompatibilidades técnicas: Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuador, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.
- Riesgos legales por incumplimiento de contratos con terceros: Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor.

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 PARK TOWER 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 PARK TOWER CERO UNO, ha realizado la venta un estacionamiento y actualización de clasificaciones de riesgo.

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 PARK TOWER CERO UNO se encuentra anexo en el presente Informe en el Anexo No. 2.

Anexo No. 1

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER CERRO UNO - FTIHVPT 01

Comité No. 261/2025	
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2025.	Fecha de comité: 27 de octubre de 2025.
Periodicidad de actualización: Semestral	Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador
Equipo de Análisis	
Rebeca Bonilla rbonilla@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com (503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES				
Fecha de información	dic-23	jun-24	dic-24	jun-25
Fecha de comité	30/04/2024	29/10/2024	29/04/2025	27/10/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Monto de la Emisión hasta USD 5,000,000.00				
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. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos”.

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), 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**’ con perspectiva ‘**Estable**’ a los **Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cerro Uno – FTIHVPT 01**; con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se sustenta en la muy buena capacidad de pago del fondo, respaldada por los ingresos derivados de la comercialización de los apartamentos que conforman el proyecto, lo que ha permitido la generación de retornos para los inversionistas. Según la información disponible, la totalidad de las unidades ha sido vendida y el proyecto se encuentra actualmente en proceso de liquidación.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble. Mediante contrato de compraventa, Corporación Polaris vendió el inmueble y sus inversiones al FTIHVPT 01, sobre el cual se emitieron títulos de participación para el proyecto habitacional “Park Tower”, compuesto por dos torres de 12 y 13 pisos con 92 apartamentos y otras amenidades en Lomas de Santa Elena Sur, Nuevo Cuscatlán, La Libertad. Actualmente, el proyecto se encuentra en etapa de finalización tras concluir la venta de los apartamentos.

Resultados acordes al avance del proyecto. A junio de 2025, el fondo ha cumplido su objetivo de comercializar las unidades habitacionales, por lo que los resultados se alinean con la conclusión del proyecto y las proyecciones financieras. En este contexto, se registró un déficit de USD 38.4 miles, asociado a la disminución natural de ingresos por ventas tras la finalización del proceso comercial y a la persistencia de gastos administrativos necesarios para el cierre operativo del fondo. La generación de resultados se mantiene limitada, dado que la mayor parte de los ingresos por ventas ya ha sido percibida, mientras que los gastos actuales superan los ingresos remanentes. No obstante, el desempeño operativo del fondo se refleja en la finalización de la comercialización de las unidades y en la distribución del 88.0 % de los resultados acumulados a los inversionistas.

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

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

Finalización ordenada del proceso de liquidación, con cumplimiento oportuno de las obligaciones y distribución total de los recursos a los inversionistas conforme a lo establecido en el contrato de titularización.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

Retrasos en la liquidación del fondo o en la distribución de los recursos a los inversionistas, así como eventuales contingencias administrativas o legales que afecten la finalización del proyecto.

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la clasificación

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

Limitaciones Potenciales para la clasificación

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

Limitaciones potenciales. PCR dará seguimiento al proceso de liquidación del fondo, particularmente al cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales, así como a la adecuada distribución de los recursos remanentes a los inversionistas, hasta la conclusión definitiva de sus operaciones.

Panorama Internacional

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

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos

potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

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

Desempeño económico

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

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

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

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

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

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

Análisis del Sector Inmobiliario

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

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de

Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

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

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

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

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

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

Estructura gerencial y gestión de riesgos.

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

Resultados financieros

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

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

El patrimonio de la titularizadora se ubicó en USD 3,188.1 miles, un aumento del 11.5 % respecto a junio de 2024 (USD 2,859.3 miles), impulsado principalmente por los resultados del ejercicio a junio de 2025, que crecieron USD 199.2 miles respecto al mismo período del año anterior, y por el incremento del capital social, de USD 1,254.0 a

USD 1,362.0¹. Este ajuste de capital responde al cumplimiento del capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, cuyo nivel fue modificado durante 2024. El crecimiento del patrimonio refleja la solidez financiera de la titularizadora y su capacidad para cumplir con los requerimientos regulatorios.

Estructura de la titularización

El FTIHVPT01 fue constituido con el propósito de desarrollar, financiar y generar rendimientos a partir del proyecto habitacional "Park Tower". El proyecto contemplaba la construcción de un complejo residencial integrado por dos torres de 92 apartamentos cada una, además de cuatro niveles de estacionamiento. El proyecto se ubica en Lomas de Santa Elena Sur, municipio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Este vehículo de inversión está dirigido a inversionistas con un perfil orientado al largo plazo, que no requieran flujos periódicos de efectivo, dada la naturaleza del proyecto y su horizonte de maduración.

RESUMEN DE LA EMISIÓN	
Fondo de Titularización:	Fondo De Titularización De Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno (FTIHVPT01)
Monto de la Emisión:	Hasta USD 5.0 millones
Plazo de la Emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.
Destino de los fondos:	Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de compraventa, capital de trabajo del fondo y otros establecidos en el contrato.
Mecanismos de Cobertura:	El fondo mantiene una cuenta restringida como respaldo para el cumplimiento de sus obligaciones financieras. <i>Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR</i>

Análisis Financiero del FTIHVPT01.

El fondo de titularización mantiene un desempeño acorde con su etapa de operatividad, registrando una disminución de ingresos como consecuencia de la finalización de la etapa de venta de apartamentos, lo que también impactó en los gastos incurridos por el fondo. Los niveles de liquidez y solvencia evidencian mejoras, en línea con la maduración del proyecto.

Resultados Financieros.

Al cierre de junio de 2025, el fondo registró ingresos por USD 1.5 miles, lo que representa una disminución de 81.8%, debido a la conclusión del periodo de venta de apartamentos; los ingresos reportados corresponden a remanentes operativos del fondo. Los gastos totalizaron USD 39.9 miles, mostrando una contracción de 77.5% en línea con la operatividad mencionada, e incluyen costos de administración del fondo y el costo de venta de las unidades habitacionales. Como resultado, el fondo registró una pérdida de USD 38.4 miles, asociada a la fase final del proyecto. A la fecha, el fondo ha distribuido aproximadamente el 88% de los resultados acumulados entre los inversionistas.

Análisis del Balance General.

A junio de 2025, los activos del fondo sumaron USD 2,159.7 miles, reflejando una disminución de 64.1%. Dentro de estos, las cuentas por cobrar pasaron a representar el 88.2%, en línea con la etapa de maduración del proyecto, mientras que los activos titularizados representan únicamente el 4.6% del total, con una contracción interanual de 96.7%.

Por su parte, los pasivos totalizaron USD 309.7 miles, mostrando una contracción de 82.4% respecto a junio de 2024, atribuible a la reducción de obligaciones por titularización en 99.7%. En concordancia con la evolución de activos y pasivos, la liquidez corriente se ubicó en 14.1 veces (x), evidenciando una posición holgada para atender los documentos por pagar pendientes y otras obligaciones del fondo. El patrimonio del fondo se mantuvo sin variaciones durante el periodo anualizado y en su comparativo interanual, totalizando USD 1,850.0 miles. En línea con este comportamiento, el apalancamiento patrimonial se situó en 0.17x, reflejando bajos niveles de endeudamiento acorde con la fase de desarrollo del proyecto.

Análisis del desempeño del fondo.

De acuerdo con el modelo actualizado del fondo, a junio de 2025 se registra la venta de los apartamentos en su totalidad, lo que refleja que el vehículo se encuentra en una fase de preliquidación, donde principalmente se gestionan los remanentes derivados de las operaciones de venta. Los estados financieros muestran la existencia de cuentas por cobrar al originador, mientras que aún no se evidencia el pago total de dividendos a los inversionistas. En este contexto, se continuará monitoreando el desempeño del fondo hasta la conclusión de sus operaciones. Cabe señalar que, aunque las actividades vinculadas a la comercialización de los apartamentos han finalizado, el fondo mantiene vigencia legal hasta el año 2028 para su redención.

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

Resumen de Estados Financieros no Auditados FTIHVPT01

BALANCE GENERAL (USD MILES)				
COMPONENTE	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
BANCOS	1,392.7	203.7	311.3	154.2
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,800.4	1,903.6	1,137.4	1,905.1
IMPUESTOS	0.0	0.0	0.0	0.0
ACTIVO CORRIENTE	3,193.1	2,107.3	1,448.6	2,059.3
ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN LARGO PLAZO	2,949.8	96.2	2,164.3	100.3
ACTIVO NO CORRIENTE	2,949.8	96.2	2,164.3	100.3
TOTAL ACTIVO	6,142.9	2,203.5	3,612.9	2,159.7
DOCUMENTOS POR PAGAR	718.6	136.1	136.1	136.1
COMISIONES POR PAGAR	0.0	0.0	0.1	0.0
HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR	14.2	12.2	3.0	3.8
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.8	3.5	3.5	3.4
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	4.2	-	0.2	-
OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN A CP	1,693.1	-	1,061.5	3.0
PASIVO CORRIENTE	2,432.9	151.8	1,204.3	146.3
EXCEDENTE ACUMULADO DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN	1,860.0	660.0	558.6	201.7
DEFICIT DEL EJERCICIO	-	-458.4	-	-38.4
TOTAL PASIVO	4,292.9	353.5	1,762.9	309.7
PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS	1,850.0	1,850.0	1,850.0	1,850.0
GANANCIAS NO REALIZADAS	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO	1,850.0	1,850.0	1,850.0	1,850.0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	6,142.9	2,203.5	3,612.9	2,159.7

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

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)				
COMPONENTES	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACION	15,703.3	2,852.5	983.2	1.5
TOTAL INGRESOS	15,703.3	2,852.5	983.2	1.5
POR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	32.3	13.5	7.7	5.1
POR CLASIFICACION DE RIESGO	15.0	9.2	5.0	6.7
POR AUDITORIA EXTERNA Y FISCAL	3.0	2.6	1.2	0.7
POR PAGO DE SERVICIO DE LA DEUDA	231.6	-	-	-
POR SERVICIO DE VALUACIÓN	-	-	-	-
POR SEGUROS	-	1.5	-	-
POR HONORARIOS PROFESIONALES	188.4	94.1	30.0	7.0
POR IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	25.7	6.8	0.5	5.1
GASTOS POR ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS	-	-	-	-
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	316.7	59.0	-	-
MANTENIMIENTOS	21.5	2.2	2.2	-
SERVICIOS BASICOS	4.1	-	-	-
OTROS GASTOS COMERCIALIZACIÓN	-	-	44.0	-
GASTOS DE ADMÓN. Y OPERACIÓN	838.2	188.8	90.5	24.6
INTERESES VALORES TITULARIZACIÓN	0.1	-	-	-
GASTOS FINANCIEROS	0.1	-	-	-
OTROS GASTOS	22.8	2.6	2.6	0.0
COSTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES TERMINADOS	12,982.2	3,119.5	991.7	15.3
TOTAL GASTOS	13,843.3	3,310.9	1,084.7	39.9
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	1,860.0	- 458.4	- 101.4	- 38.4

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

Nota sobre información empleada para el análisis

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

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

Anexo No. 2



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

Audidores y Consultores

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 22. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

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


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

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

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

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

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252
San Salvador, 20 de enero de 2026



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PARK TOWER 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

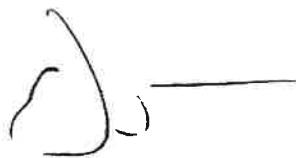
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – nota 2)

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo		
<u>Activo corriente</u>	US\$ 312,059.07	US\$ 2,107,289.98
Bancos (nota 4)	141,460.44	203,660.73
Cuentas y documentos por cobrar	170,598.63	1,903,615.21
Impuestos	0.00	14.04
<u>Activo no corriente</u>	98,028.63	96,175.39
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)	98,028.63	96,175.39
Total activo	US\$ 410,087.70	US\$ 2,203,465.37
Pasivo		
<u>Pasivo corriente</u>	21,513.76	151,799.14
Documentos por pagar (nota 6)	292.05	136,115.17
Comisiones por pagar (nota 7)	10.40	17.23
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	14,833.31	12,166.74
Otras cuentas por pagar (nota 9)	3,378.00	3,500.00
Obligaciones por titularización de activos, corto plazo	3,000.00	0.00
<u>Excedentes acumulados del fondo de titularización</u>	38,573.94	201,666.23
Excedente acumulado del fondo de titularización	23,680.73	660,024.96
Déficit del ejercicio	14,893.21	(458,358.73)
Total pasivo	60,087.70	353,465.37
Patrimonio		
Participaciones en fondos inmobiliario	350,000.00	1,850,000.00
Total pasivo y patrimonio	US\$ 410,087.70	US\$ 2,203,465.37

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.



Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PARK TOWER 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 Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Ingresos		
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 72,296.46	US\$ 2,852,505.96
Ingresos por Activos Titularizados	1,500.00	2,852,505.96
Otros ingresos	70,796.46	0.00
Egresos		
<u>Gastos de administración y operación</u>	42,128.32	188,825.86
Por administración y custodia	10,244.32	13,465.30
Por clasificación de riesgo	11,666.57	9,166.70
Por auditoría externa	2,100.03	2,566.74
Por seguros	0.00	1,489.98
Por honorarios profesionales	13,000.00	94,129.10
Impuestos y contribuciones	5,117.40	6,820.71
Mantenimiento	0.00	2,187.33
Otros gastos administrativos	0.00	59,000.00
<u>Gastos financieros</u>	0.00	0.00
Intereses valores titularización	0.00	0.00
<u>Otros gastos</u>	9.04	2,571.56
Otros gastos (nota 10)	9.04	2,571.56
<u>Costos de activos titularizados</u>	15,265.89	3,119,467.27
Costo de venta de bienes inmuebles terminados	15,265.89	3,119,467.27
Total de egresos y gastos	57,403.25	3,310,864.69
Déficit/Excedente del ejercicio	US\$ 14,893.21	US\$ (458,358.73)

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – PARK TOWER 01

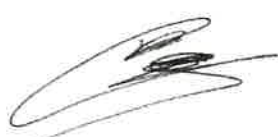
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L. – nota - 1)

Estado de Composición del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	<u>Excedente ejercicio anterior</u>		<u>Excedente/déficit del período</u>		<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	660,024.96	US\$	(458,358.73)	US\$ 201,666.23
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024		(458,358.73)		458,358.73	0.00
Excedente del ejercicio		0.00		14,893.21	14,893.21
Pago de Dividendos por excedente		(177,985.50)		0.00	(177,985.50)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	23,680.73	US\$	14,893.21	US\$ 38,573.94

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.



Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General




Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PARK TOWER 01

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

Estado de Flujos de Efectivo por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación				
Excedente (Déficit) del ejercicio	US\$	14,893.21	US\$	(458,358.73)
Cambios netos en activos y pasivos:				
Aumento en cuentas y documentos por cobrar		1,733,016.58		(103,250.42)
Aumento en IVA crédito Fiscal		14.04		0.00
Disminución (Aumento) de Activo en Inmuebles titularizados L.P.		(1,853.24)		2,853,649.06
(Disminución) Aumento en Documentos por pagar		(135,823.12)		(582,486.40)
(Disminución) Aumento en comisiones por pagar		(6.83)		(21.20)
(Disminución) Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		2,666.57		(2,066.64)
Aumento en Otras cuentas por Pagar		(122.00)		750.00
Aumento (Disminución) en Obligaciones por titularización de activos corto plazo		3,000.00		(1,693,053.31)
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		0.00		(4,180.00)
(Disminución) Aumento en participaciones en fondos inmobiliario		(1,500,000.00)		0.00
Pago de Dividendos por excedente		(177,985.50)		(1,200,000.00)
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación		(62,200.29)		(1,189,017.64)
Efectivo al inicio del año		203,660.73		1,392,678.37
Efectivo y equivalente de efecto al finalizar el ejercicio	US\$	141,460.44	US\$	203,660.73

Las notas que aparecen en las páginas de la 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

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



Lic. Melvín Balmore Cruz
Contador General





Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único




FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – PARK TOWER 01

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 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 – PARK TOWER 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 veintitrés de diciembre de dos mil veintidós ante los oficios del Notario Maria Martha Delgado Molina, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-67/dos mil veintidós, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0010-2024** de fecha diez de febrero de dos mil veintitrés.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo PARK TOWER 01 es con el propósito principal de desarrollar y financiar el proyecto de construcción para su operación, venta, alquiler, permuta entre otros y productos de ellos generar rentabilidad a través de Dividendos para los tenedores de valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo y que 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 habitacional de hasta noventa y dos apartamentos conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno. Según lo establecido en la CLAUSULA D) del contrato de Titularización celebrado en la Ciudad de San Salvador en fecha 23 de diciembre de dos mil veintidós, el cual literalmente dice: D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, el representante de los Tenedores de Valores tendrá la responsabilidad de vigilar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, dicho contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos: El originador quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización sobre el inmueble a título de compraventa a favor de Hencorp Valores Ltda., Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER CERO UNO, por el precio de UN MILLON TRESCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES PARK TOWER CERO UNO emita los valores de titularización – títulos de participación con cargo al mismo y adquiera el financiamiento correspondiente. El inmueble donde se desarrollará el proyecto de construcción tiene una extensión superficial de tres mil setecientos once, punto ochenta y un metros cuadrados ubicado en el municipio de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, e inscrito a favor del originador bajo la matricula número TRES CERO

UNO SIETE DOS CINCO CERO CUATRO – CERO CERO CERO CERO CERO del registro de la propiedad raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro, departamento de La Libertad.

De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de activos vigentes, los fondos de Titularización están exentos de impuesto 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, inscripción registrales y marginación

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 22).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de 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.

Ley Bitcoin

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

Ley de Emisión de Activos Digitales

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

Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

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

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia 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 los mismos.

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

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

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

NOTA 4 BANCOS

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

		<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>		<u>31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2024</u>
Cuentas				
Banco América Central Cta. Discrecional	US\$	141,134.03	US\$	203,334.32
Banco América Central Cta. Comisionista		183.05		183.05
Banco América Central Cta. Colectora		143.36		143.36
Total bancos	US\$	141,460.44	US\$	203,660.73

NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$98,028.63, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo por US\$98,028.63 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$96,175.39, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo por US\$96,175.39

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "PARK TOWER"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregara al originador el precio pactado en el contrato de compraventa; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende un edificio compuesto por dos torres de apartamentos destinados para la habitación, de ocho niveles, un nivel de lobby, cuatro niveles de estacionamiento en la torre A, uno con acceso a la calle principal, y tres niveles de estacionamiento en la torre B. Las torres podrán contar con noventa y dos unidades, totalizando aproximadamente dos mil quinientos metros cuadrados vendibles. El Proyecto de Construcción estará ubicado sobre el Bulevar Cuscatlán, Lomas de Santa Elena Sur, área de uso futuro tres, Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Asimismo, el Proyecto de Construcción podrá contar con amenidades, como por ejemplo sala de reuniones, gimnasio, piscina, jardines externos, áreas de trabajo entre otros 3.26.3 Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños, y planos arquitectónicos mediante contrato de compraventa; 3.26.3.1 Permisos: Según constará en el contrato de compraventa CORPORACION POLARIS, S.A DE C.V. declarará que: I) El proyecto de construcción "PARK TOWER", a desarrollarse en el inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; II) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de CORPORACION POLARIS, S.A DE C.V. y por lo tanto reconoce que se han efectuado erogaciones para la tramitación y obtención de los referidos permisos por la cantidad de NOVECIENTOS DOCE MIL

TRESCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA 3.26.3.2 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 CORPORACION POLARIS S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado a esta fecha por la tramitación y obtención de permisos por la cantidad de NOVECIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; 3.26.3.3 Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio de contrato de cesión de Derechos a Título Oneroso, CORPORACION POLARIS, S.A DE C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo de proyecto de construcción; la transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos será a Título Oneroso por la cantidad de TRESCIENTOS QUINCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y será pagado una vez sea hayan emitido lo Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIHVPT CERO UNO. 3.26.4 Administración del inmueble en el período de construcción: La sociedad Titularizadora contratara como comisionista a COPRORACION POLARIS, S.A DE C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para: I) *gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y la obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas que sean requeridos con forme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción;* II) *Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito;* III) *Arrendar de forma total o parcial el proyecto de construcción;* IV) *la administración y comisión inicialmente, ente incluye, pero no se limita a realizar entre otros, la actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto de construcción; además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referente a la comercialización, mercadeo, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que el proyecto de construcción pueda a empezar a generar ingresos una vez que se haya finalizado;* 3.26.5 Apertura y manejo de cuentas: A) cuentas del Fondo de Titularización: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: I) Cuenta colectora: es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolsos de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; II) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será administrada por la Titularizadora en la cual se percibirán mensualmente desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los Títulos según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores de Fondo de Titularización de Inmuebles, acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de contratos de Titularización; III) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será de firma indistinta del comisionista y de la 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 los comisionistas y Sociedad Titularizadora; 3.26.6 La administración del inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: I) *enajenar de forma total o parcial, a título oneroso los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores;* II) *Arrendar de forma total o parcial el inmueble;* III) *contratar bajo cualquier concepto, cualquier Título Oneroso, al comisionista para ejercer las funciones de*

administración del inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del administrador de ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización la entrega en administración del inmueble podrá ser total o parcial; 3.27 Plazo de negociación: De acuerdo al Art. 76 vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá 180 días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la escritura de la emisión, para vender el 75% de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días adicionales, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la BVES, S.A. de C.V.

CARACTERÍSTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PARK TOWER Cero Uno- VTHVPT01.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PARK TOWER Cero Uno, VTHVPT01 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 VTHVPT01: 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 PARK TOWER Cero uno – VTHVPT01

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

Clase de Valor: valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al FTIHVPT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

FTIHVPT01- Tramo: 1

Fecha de colocación: 31 de marzo de 2023

Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023

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

Monto a negociar: US\$ 1,850,000.00 (Un millón ochocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

Forma de pago capital: Al vencimiento

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

Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028

Plazo de la emisión: 5 años

Precio base: \$1,000.00

Garantía de la Emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Clasificación de riesgo inicial: "2N", por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. Clasificación de riesgo otorgada según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 22 de noviembre de dos mil veintidós y con información financiera del originador auditada al 31 de diciembre de 2021.

La calificación se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

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

		<u>31 de diciembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>
Originador	US\$	0.00	US\$	135,823.12
Casa corredora		292.05		292.05
Total documentos por pagar	US\$	<u>292.05</u>	US\$	<u>136,115.17</u>

NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

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

		<u>31 de diciembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>
Por custodia	US\$	10.40	US\$	17.23
Total documentos por pagar	US\$	<u>10.40</u>	US\$	<u>17.23</u>

NOTA 8 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>31 de diciembre de 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>
Por servicios de representación de los tenedores	US\$	9,000.00	US\$	8,000.00
Por servicios de clasificación de riesgos		5,833.31		4,166.74
Total honorarios profesionales por pagar	US\$	<u>14,833.31</u>	US\$	<u>12,166.74</u>

NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Publicaciones	3,378.00	3,500.00
Total otras cuentas por pagar	US\$ 3,378.00	US\$ 3,500.00

NOTA 10 OTROS GASTOS

El saldo de la cuenta: otros gastos al 31 de diciembre de 2025 ascienden a la cantidad de US\$9.04 y se encuentra integrado por: Papelería y útiles \$9.04 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a la cantidad de US\$2,571.56 y se encuentra integrado por: Papelería y útiles \$24.86, Publicaciones \$2,546.70.

NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 14 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Park Tower 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores

de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

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

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con 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 16 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 17 CONTINGENCIAS

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

NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 19 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 20 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Aprobación de los estados financieros:

- 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 de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 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 de Inmuebles Hencorp Valores - Park Tower 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.
- c) Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores PARK TOWER 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US\$1,850,000.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$1,850,000.00

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	1	1,850	1,850,000.00
TOTAL		1,850	1,850,000.00

NOTA 21 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2025 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01, se detalla a continuación: Pacific Credit Rating, S.A de C.V. es la clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- PARK TOWER 01

Fondo	Calificadora	Calificación	Perspectiva	Fecha de información	Fecha de comité
FTIHVPT01	PCR	Nivel 2	Estable	30/06/2025	27/10/2025

Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

NOTA 22 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administradora del Fondo de Titularización 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 18 son parte integral de los Estados Financieros.



Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

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



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

