

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores
Centro de Distribución 03 - FTIHVCD03**

**Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
San Salvador, Republica de El Salvador**

**Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2026**

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución 03
FTIHVCD03**

**(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
30 de junio de 2026**

INDICE

	Página
informe de revisión de información financiera intermedia	1 - 2
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	3
Estado de determinación de excedente del fondo	4
Estado de composición de déficit del fondo	5
Estado de flujo de efectivo	6
Nota a los estados financieros	7 - 18

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores
Centro de Distribución 03 - FTIHVCD03
Presente

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES-CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 03, al 30 de junio de 2026 y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujo de efectivo por el periodo de seis meses, que terminaron el 30 de junio de 2026, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. La administración del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES-CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 03, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia 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. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la Auditoria

Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión.

Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoria conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoria. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado la atención que nos haga creer que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES-CENTRO DE DISTRIBUCIÓN 03, al 30 de junio de 2026, y su desempeño financiero del 1 de enero al 30 de junio de 2026, 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.

Base de contabilidad

Sin calificar la opinión, llamamos la atención 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 contables utilizadas y la NIIF se presentan en la nota 26. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con anexo RCTG15 Manual y Catalogo de Cuentas para fondos de Titularización de activos emitido por la superintendencia del Sistema Financiero.

AFE Internacional, S.A. de C.V.
Registro 3183



Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio
Registro 3047



San Salvador, 30 de julio de 2026

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución 03
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Balance General Intermedio
al 30 de junio de 2026(no auditado) **y 31 diciembre de 2025** (auditado)
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Al 31 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Activo		
Activo corriente	US\$ 140.61	US\$ 31.18
Bancos (nota 4)	139.33	31.18
Impuestos	1.28	0.00
Activo no corriente	10,901.29	10,901.29
Activos inmuebles Titularizados a Largo Plazo (nota 5)	10,901.29	10,901.29
Total del activo	US\$ 11,041.90	US\$ 10,932.47
Pasivo		
Pasivo corriente	1,913.66	1,887.46
Documentos por pagar (nota 6)	1,861.45	1,861.45
Comisiones por pagar	0.07	0.07
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	34.95	25.05
Otras cuentas por pagar (nota 8)	0.50	0.89
Impuestos y retenciones por pagar	16.69	0.00
Excedente acumulado del fondo de titularización	(49.76)	(132.98)
Excedente acumulado del fondo de titularización	(132.99)	0.00
Excedente del ejercicio	83.23	(132.99)
Total pasivo más excedente	1,863.90	1,754.47
Patrimonio	9,178.00	9,178.00
Participación en fondos Inmobiliarios (nota 9)	9,178.00	9,178.00
Total pasivo más patrimonio	US\$ 11,041.90	US\$ 10,932.47

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores-Centro de Distribución 03
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora , subsidiaria de Hencorp, V
Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo
Del 01 de enero al 30 junio de 2026(no auditado)
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>Al 31 de</u> <u>junio de</u> <u>2026</u>
Ingresos		
Ingresos totales	US\$	128.41
Ingresos por activos titularizados		128.41
Otros Ingresos		0.00
Egresos		
Gastos de administración y operación		45.18
Por administración y custodia		31.16
Por clasificación de riesgo		6.00
Auditoría externa y fiscal		0.70
Por honorarios profesionales		6.00
Por servicios de valuación		0.00
Gastos por activos inmuebles titularizados		1.32
Otros gastos		0.00
Otros gastos (nota 10)		0.00
Total egresos y gastos		45.18
Excedente del ejercicio	US\$	83.23

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
 (Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
 Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
 Socio

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores-Centro de Distribución 03
 (Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
 (San Salvador, Republica de El Salvador)
Estado de Composición Intermedio de Excedente Acumulado del Fondo
Al 30 junio de 2026 y 2025 (no auditado)
 (Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Déficit acumulado	Excedente del periodo	Total
Saldo al 01 de octubre de 2025	US\$ 0	US\$ 0	US\$ 0
Resultado del ejercicio	0	(132.99)	(132.99)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$ 0	US\$ (132.99)	US\$ (132.99)
Traslado a excedente acumulado	(132.99)	132.99	0
Resultado del ejercicio	0	83.23	83.23
Saldo al 30 de junio de 2026	US\$ (132.99)	US\$ 83.23	US\$ (49.76)

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
 (Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
 Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
 Socio

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores-Centro de Distribución 03

(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)

(San Salvador, Republica de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

Por el período 01 de enero al 30 de junio de 2026 (no auditado)

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Excedente del ejercicio	US\$	83.23
Aumento en Impuestos		(1.28)
(Disminución) en Activos inmuebles titularizados a Largo Plazo		0.00
Aumento en documentos por pagar		0.00
Aumento en comisiones por pagar		0.00
Aumento en Honorarios profesionales por pagar		9.90
Disminución en otras cuentas por pagar		(0.39)
Aumento en Impuestos y retenciones por pagar		16.69
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por de actividades de operación		<u>108.15</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Participación en fondos Inmobiliarios		0.00
Efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación		<u>0.00</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		108.14
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		31.18
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	<u><u>139.33</u></u>

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores-Centro de Distribución 03
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Notas a los estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025 (auditado)
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – Centro de Distribución Cero Tres, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización fechada veinte de junio de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-15/2024, de fecha 15 de marzo de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

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

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

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

otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información recaudación de flujos generados para la operación de los inmuebles, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas todo por cuenta del fondo de titularización.

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

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

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

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

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

Ley Bitcoin

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

Ley de Emisión de Activos Digitales

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

Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

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

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. Activos titularizados
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. Provisiones
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso.

NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2026, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio</u> <u>de</u> <u>2026</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>
Cuenta Discrecional		
Banco Agrícola	US\$ 137.73	US\$ 0.24
Cuenta Colectora		
Banco Agrícola	1.12	30.46
Cuenta comisionista		
Banco Agrícola	0.24	0.24
Cuenta RTV		
Banco Agrícola	0.24	0.24
Total bancos	US\$ 139.33	US\$ 31.18

NOTA 5 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026 el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$ 10,901.29 el cual se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Bienes Inmuebles por construirse		
Terreno	US\$ 3,100.00	US\$ 3,100.00
Construcciones en Proceso	7,801.29	7,801.29
Total Activos Titularizados	US\$ <u>10,901.29</u>	US\$ <u>10,901.29</u>

El fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Centro de Distribución Nestle Cero Tres, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de los quinientos cincuenta y cinco inmuebles que componen el proyecto inmobiliario denominado "CENTRO DE DISTRIBUCION NESTLE" por un monto de OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 8,507.00 con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 85.07%. La descripción técnica de los inmuebles se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha, los inmuebles, se encuentran inscritos a favor de INMOBILIARIA LAS CASCADAS, S.A. DE C.V., y están situados en ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador. La vida útil remanente (VUR) según el informe de valúo del perito valuador es de 75 años.

En fecha treinta y uno de octubre de 2025, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera se efectuó escritura de compraventa del inmueble, el señor Delmer Antonio Rodríguez Mejía en su calidad de representante legal de la sociedad Inmobiliaria las Cascadas, S.A. de C.V. (la sociedad vendedora) y por otra parte, Roberto Antonio Valdivieso Aguirre de treinta y nueve años de edad, licenciado en Economía y Negocios, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres (la compradora) que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en comento, los comparecientes manifiestan que convienen el celebrar y en efecto UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE el cual se registrará por las siguientes cláusulas: A) DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA SOCIEDAD VENDEDORA: La sociedad vendedora declara: 1) que es dueña y actual poseedora de los siguientes inmuebles que forman un solo cuerpo y que se localizan y describen a continuación: a) inmueble de naturaleza rustica, ubicado e identificado como FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCION DESMEN), FINCA DENOMINADA SUAREZ, situada en la jurisdicción de Nejapa, departamento de San salvador, de una extensión superficial de TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SIETE metros cuadrados. Inscrito bajo la matricula SEIS CERO UNO CERO NUEVE CINCO DOS CINDO – CERO CERO CERO CERO del registro de la propiedad Raíz e Hipoteca del departamento de San Salvador; y b) inmueble de naturaleza rustica, situado en El cantón El Conacaste, Jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador. Inscrito bajo la matricula número, SEIS CERO UNO CERO SEIS SEIS CERO SEIS del registro de la propiedad Raíz e Hipoteca del departamento de San Salvador; en adelante referidos en su conjunto y en este instrumento como "INMUEBLES". 2) Que los inmuebles junto con sus derechos accesorios y las inversiones antes descritas han sido valuados por Geoterra ingenieros, Sociedad Anónima de capital variable, sociedad inscrita en el registro de valuadores del registro público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero Bajo el asiento PV – CERO UNO SEIS SIETE – DOS CERO UNO UNO (PV-0167-2011), por el monto de OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 8,500.00.)

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

CARACTERISTICAS GENERALES:

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

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

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

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

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al VTHVCD03: Citivalores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, actualmente Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Centro de Distribución Cero Tres (VTHVCD03).

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

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

Monto de la Emisión Monto Fijo: hasta diez millones de dólares de los estados unidos de América (US\$ 10,000.00

Tramo: I*

1. Monto a negociar: US\$ 8,640.00 (Ocho Millones seiscientos cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 08 de octubre de 2025
3. Fecha de liquidación: 08 de octubre de 2025
4. Precio Base: US\$ 0.00 (Mil dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 0.00 y múltiplos de US\$ 1.00
6. Plazo de la emisión: 27 años.
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través de la ventanilla de la bolsa de valores de El Salvador.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución cero tres.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 08 de octubre de 2052.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.

15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

16. Información*: Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo: II*

1. Monto a negociar: US\$ 538.00(Ciento treinta y ocho mil dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 05 de noviembre de 2025
3. Fecha de liquidación: 05 de noviembre de 2025
4. Precio Base: US\$ 0.00 (Mil dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 0.00 y múltiplos de US\$ 1.00
6. Plazo de la emisión: 9,834 días.
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la bolsa de Valores de El Salvador.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2052.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.
15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
16. Información*: Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo que reflejan los documentos por pagar al 30 de junio de 2026, corresponde a costos y gastos de integración del fondo y colocación de los títulos los cuales se le dedujeron al originador, reintegrándole mensualmente hasta su total liquidación.

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Originador	US\$ 1,861.45	US\$ 1,861.45
Total documentos por pagar	US\$ 1,861.45	US\$ 1,861.45

NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo que reflejan los honorarios profesionales de clasificadoras al 30 de junio de 2026, se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Por servicios de representante de los tenedores de valores	US\$ 8.00	US\$ 2.00
Por servicios de Auditoría Externa	0.70	2.80
Por servicios de Clasificación de Riesgo	20.00	14.00
Por servicios de Peritos Valuadores	6.25	6.25
Total honorarios profesionales por pagar	US\$ 34.95	US\$ 25.05

NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo que reflejan las otras cuentas al 30 de junio de 2026, se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Servicios de publicidad	US\$ 0.50	US\$ 0.50
CEDEVAL	0.00	0.39
Total otras cuentas por pagar	US\$ 0.50	US\$ 0.89

NOTA 9 PARTICIPACION EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 30 de junio de 2026, el saldo de las obligaciones por participación en inmuebles existentes se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
participación en proyectos de construcción	US\$ 9,178.00	US\$ 9,178.00
Total de participación en fondos inmobiliarios	US\$ 9,178.00	US\$ 9,178.00

NOTA 10 OTROS GASTOS

Al 30 de junio de 2026 y 2025 la cuenta de otros gastos se encuentra con saldo cero.

NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 30 de junio de 2026, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 30 de junio de 2026, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2026, 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 por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2026, 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 30 de junio de 2026, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con PCR Rating.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con SYSvalores Casa de Corredores de Bolsa
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 16 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 17 CONTINGENCIAS

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no hay contingencias que informar.

NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no hay cauciones que informar.

NOTA 19 SANCIONES

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 20 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros
Según acta No. 379 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 14 de julio de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos, con sus anexos al 30 de junio de 2026.

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

- b) Al 30 de junio de 2026, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres colocados el 08 de octubre de 2025 y 05 de noviembre de 2025, se muestra a continuación:

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

NOTA 21 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2026, la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Centro de Distribución tres, se detalla a continuación:

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

Significado de las clasificaciones obtenidas.

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

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

La administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto al giro de negocio, entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables para fondos de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

Las notas que aparecen son parte integral de estos estados financieros

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio