

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores, Centro de Distribución Uno - FTIHVCEDI 1

**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 Uno
FTIHVCEDI UNO**

(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 del déficit del fondo	4
Estado de composición del déficit del fondo	5
Estado de flujo de efectivo	6
Nota a los estados financieros	7 - 19

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 Uno – FTIHVCEDI 1
Presente

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO, 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 DISTRIBUCION UNO, 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 DISTRIBUCION UNO, 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 Uno
(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)

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

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Activo		
Activo corriente	US\$	117.63
Bancos (nota 4)		117.63
Activo no corriente		34,295.63
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)		34,295.63
Total activo	US\$	<u>34,413.26</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		1,862.32
Documentos por pagar (nota 6)		1,845.91
Comisiones por pagar (nota 7)		0.26
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)		15.80
Otras cuentas por pagar (nota 9)		0.35
Pasivo no corriente		0.00
(Déficit) acumulados del fondo de titularización		(294.06)
(Déficit) del ejercicio		(294.06)
Total pasivo		<u>1,568.26</u>
Patrimonio		
Participaciones en fondos inmobiliario (nota 10)		32,845.00
Total pasivo y patrimonio	US\$	<u>34,413.26</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 Uno
 (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 30 de junio</u> <u>de 2026</u>
Ingresos	
<u>Ingresos de operación y administración</u>	US\$ 0.00
Ingresos por Activos Titularizados	<u>0.00</u>
Egresos	
<u>Gastos de administración y operación</u>	255.81
Por administración y custodia	202.96
Por clasificación de riesgo	12.00
Por auditoría externa	2.80
Por honorarios profesionales	30.00
Por servicios de valuación	8.00
Por activos inmuebles titularizados	<u>0.05</u>
<u>Otros gastos</u>	38.25
Otros gastos (nota 11)	<u>38.25</u>
Déficit del ejercicio	US\$ <u><u>(294.06)</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 Uno
 (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 (no auditado)
 (Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Excedente/Déficit</u> <u>ejercicio anterior</u>		<u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u>		<u>Total</u>
Saldo al 30 de marzo de 2026	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$ 0.00
Déficit del ejercicio		0.00		(294.06)	(294.06)
Saldo al 30 de junio de 2026	US\$	0.00	US\$	(294.06)	US\$ (294.06)

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 Uno
 (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</u> <u>de 2026</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
(Déficit del ejercicio)	US\$	(294.06)
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) en Activos Inmuebles titularizados L.P.		(34,295.63)
Aumento en Documentos por pagar		1,845.91
Aumento en comisiones por pagar		0.26
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		15.80
Aumento en Otras cuentas por Pagar		0.35
Flujo de efectivo usado en actividades de operación		<u>(32,727.37)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Aumento en participación en Fondos Inmobiliarios		32,845.00
Flujo de efectivo provisto de actividades de inversión		<u>32,845.00</u>
Aumento en Efectivo y equivalente de efectivo		117.63
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio el ejercicio		0.00
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	<u><u>117.63</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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de inmuebles- Hencorp Valores Centro de Distribución 1, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo en fecha diez de febrero de 2026, ante los oficios de la Notario Jaime Daniel Salinas Guerrero, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-06/dos mil veintiséis, de fecha veintitrés de enero de dos mil veintiséis, 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-0012-2026** de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiséis.

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. CD37/2008 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 de Inmuebles – Hencorp Valores – Centro de Distribución UNO, es la emisión de Valores de Titularización hasta por un monto de US\$ 32.84, para la ampliación, financiación y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado “CENTRO DE DISTRIBUCIÓN LIVSMART” o el “Proyecto” y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto Inmobiliario consiste en nueve matriculas, el cual consiste en la ampliación de un centro de distribución. Se encuentra en el municipio de Colon, departamento de La Libertad.

Clasificadora de Riesgo: Es la sociedad PACIFIC CREDIT RATING, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Clasificadora de Riesgo, que en adelante podrá abreviarse PACIF RATING, S.A DE C.V., Clasificadora de Riesgo, que en adelante también referida como “PACIFIC CREDIT RAITING, S.A DE C.V. Clasificadora de Riesgo en adelante referida también como “Pacific Credit Rating. Clasificadora de Riesgo”, o cualquier otra sociedad clasificadora de Riesgo que la sustituya, quién será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante y según lo requerido por la legislación aplicable B) “Comisionista”: Es la sociedad MACRODENT DE EL SALVADOR, 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 ampliación, desarrollo, diseño, ejecución y ejecución del proyecto Inmobiliario, una vez se haya finalizado en etapa de

ampliación. En este sentido es convenido que el encargo antes indicado se entenderá referido, pero no se limita a las facultades de Macrorent de el Salvador, S.A. de C.V i) Gestionar la ampliación , diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de inmobiliario, ii)incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante autoridades estatales respectivas que sean de requeridos conforme legislación salvadoreña para dicho propósito iii) Arrendar de forma total o parcial el proyecto Inmobiliario; y iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar entre otras, las actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador del fondo de Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Inmobiliario; así como ejercer labores de procesamiento de información recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo, por cuenta del Titularización. Además, se entienden comprendida las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto de Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas.

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

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 23).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 31 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, quedando registradas en dicho periodo todas las operaciones sobre la base de Costo Histórico.

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. Gastos de emisión y colocación de valores de participación
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.
- k. Flujo de Efectivo
Los flujos del fondo de titularización 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.
- l. Cambios en Políticas contables
Cuando ocurran cambios en las políticas contables, se dará una descripción del cambio efectuado y motivo que provoco dicho cambio.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

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

k. Ingresos de operación

Los ingresos de operación se registran de acuerdo con los flujos de efectivo a ser recibidos mensualmente y los otros ingresos por intereses de depósitos o inversiones que se realicen.

l. Flujo de Efectivo

Los flujos de efectivo del fondo de titularización 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 30 de junio de 2026, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de</u> <u>2026</u>
Cuenta Discrecional		
Banco Agrícola. Discrecional	US\$	117.15
Cuenta Colectora		
Banco Agrícola. Colectora		0.24
Cuenta Comisionista		
Banco Agrícola. Comisionista		0.24
Total bancos	US\$	<u>117.63</u>

NOTA 5 ACTIVOS EN TITULARIZACION A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026 el saldo de Activos Titularizados se encuentra integrado de la siguiente manera

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2026</u>
Bienes Inmuebles por Construirse	
Terrenos	10,385.00
Construcciones en Proceso	23,910.63
Total Activos Titularizados	US\$ <u><u>34,295.63</u></u>

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 inmobiliario denominado "Centro de Distribución LIVSMART"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compra- venta adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregara al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta de \$ 32,845.00; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Inmobiliario: El proyecto inmobiliario denominado "Centro de Distribución LIVSMART" los cuales se integran al fondo para su rendimiento, financiamiento y ampliación desarrollo y ejecución del proyecto de construcción. Los Inmuebles que inicialmente integrarán el Fondo tienen una extensión superficial total de CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS CUATRO metros cuadrados (120,704.11m²); inscritos a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. bajo la matrícula número del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de la Libertad, según lo siguiente:

Numero Matricula	Terreno M2	Ubicación
30118392 00000	25,000.00	Lote # 116 del polígono b segregado de la hacienda Cuyagualo, correspondiente a la ubicación geográfica de colon
30176787 00000	264.71	Segregación del lote #1, a la altura del kilómetro 26 de la carretera san salvador-Sonsonate
30114999-00000	2,839.91	Lote #1, situado a la altura del kilómetro 26 de la carretera san salvador-Sonsonate
30264167-00000	3,104.62	Lote #2, situado a la altura del kilómetro 26 de la carretera san salvador-Sonsonate,
30258090-00000	3,104.62	Lote no 3, situado jurisdicción de colón, altura km. 26 carretera san salvador a Sonsonate, c
30083690-00000	31,079.00	Lote 121 del polígono b formo parte de hacienda Cuyagualo situado en Zapotitlán
30082979-00000	12,300.00	Parcela número 349/1 ubicada en el Canton Cuyagualo, correspondiente a la ubicación geográfica de Colon, La Libertad
30082482-00000	25,000.00	Lote número 295 del polígono b, de la hacienda Cuyagualo, correspondiente a la ubicación geográfica de Colon,
30086163-00000	18,011.25	Lote número 115, polígono "b" desmembrado de la hacienda Cuyagualo
Total M2	120,704.11	

El inmueble fue valuado por Geoterra Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable, por el monto de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 32,845.00); Permisos. De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los activos por parte del originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el Proyecto de Construcción que pretende desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico que pretenda ser desarrollado. El contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo del Proyecto de Construcción, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quién lo agregará al legajo de Anexos de su protocolo, por lo que se considerará como parte integral del mismo. Durante la ejecución del Proyecto de Construcción y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar la renovaciones y gestión de permisos que así lo requieran, ya sea porque las Leyes

especiales que regulan los términos de ordenamientos territorial estipulen la tramitación de permisos dependerá de la de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y de cumplimiento de los prerequisites que la misma establezca. Política de seguros de conformidad a la normativa vigente], previo a la transferencia de los activos por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto inmobiliario que pretenda desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado. El contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla el anexo dos del contrato de titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el notario autorizante, quien lo agregará al legajo de anexos a su protocolo, por lo que se considera parte integral del mismo. Durante la ejecución del proyecto inmobiliario y hasta la finalización del mismo, la titularización deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran, ya sea porque las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial estipulen la tramitación de permisos hasta la finalización de obras o el cumplimiento de otros prerequisites, o porque se continúe el desarrollo de las fases del proyecto inmobiliario.

El plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de los prerequisites que las mismas establezcan. 31) Política de Contratación del Contratación del Constructor. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titulación contará con cargo al mismo, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, es indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios en los resultará oportuno a) No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; b) No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culpable o dolosa; c) Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño extranjero, por los créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de encontrarse en la situación antes indicada; d) No haber sido condenado por haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos.

CARACTERISTICAS:**

Principales Características de la Emisión: Monto de la Emisión: Hasta US\$ 32,845.00 Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil (US\$ 1.00 y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.00. Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América. 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 VEINTISIETE años, contados a partir de la fecha de colocación. 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 ampliación del Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos

establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de los Contratos de Promesa de Compraventa y posterior adquisición del Inmueble descrito previamente. Información: Prospecto del fondo FTIHVCEDI UNO Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010. Resolución de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. autorizando la participación en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en documento de ACTA NO.28 de fecha 21 de julio de 2025. Resolución de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO, en sesión No. CG-325/2025, de fecha 23 de julio de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG- 330/2025 de fecha 25 de agosto de 2025,

Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE---/2026 de fecha --- de ---- de 2026, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-06/2026 de fecha 23 de enero de 2026 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.

Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION UNO, otorgado ante los oficios del Licenciado Jaime Daniel Salinas con fecha 10 de febrero de 2026, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US\$ 32,845.00 (Treinta y dos Millones Ochocientos Cuarenta y cinco Mil dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 30 de marzo de 2026
3. Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2053
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$ 1.00 y múltiplos de US\$ 1.00
6. Número de valores a colocar: 32,845
7. Plazo de la emisión: 324 meses
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL N1" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2053
10. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
11. Pago de Capital: Al vencimiento
12. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
13. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Originador	US\$	1,845.91
Total documentos por pagar	US\$	<u>1,845.91</u>

NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026, las comisiones por pagar se detallan a continuación:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Por Custodia	US\$	0.26
Total comisiones por pagar	US\$	<u>0.26</u>

NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	US\$	3.00
Por servicios de auditoría externa		2.80
Por servicios de clasificación de riesgo		2.00
Por servicios de peritos valuadores		8.00
Total honorarios por pagar	US\$	<u>15.80</u>

NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
CEDEVAL	US\$	0.35
Total Otras Cuentas por pagar	US\$	<u>0.35</u>

NOTA 10 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta Participaciones en fondos inmobiliarios se detalla de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Participaciones en fondos Inmobiliarios		
Participaciones en proyectos de construcción	US\$	32,845.00
Total participaciones en fondos inmobiliarios	US\$	<u>32,845.00</u>

NOTA 11 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2026, se detalla de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Colocación de valores de Titularización	US\$	37.11
Papelería y Útiles		0.01
Tramite Inscripción casa corredora		1.13
Total Otros gastos	US\$	<u>38.25</u>

NOTA 12 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 13 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 14 CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2026, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 15 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 de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución UNO, 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 16 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 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 17 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de junio de 2026, no se tiene impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 18 CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2026, no hay contingencias que informar.

NOTA 19 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2026, no hay cauciones que informar.

NOTA 20 SANCIONES

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 21 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 Hencorp Valores - Origin Uno, con sus anexos al 30 de junio de 2026.

b) Al 30 de junio de 2026, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno, la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1, asciende a US\$ 32,845.00, haciendo la totalidad de las colocaciones.

Tramo	Fecha de Liquidación	Fecha de Vencimiento	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	30/3/2026	30/3/2053	32,845	32,845.00
TOTAL			32,845	32,845.00

Al 30 de junio de 2026, registra monto vigente por valor de US\$ 32,845.00, y monto registrado US\$ 32,845.00

NOTA 22 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2026 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores CENTRO DE DISTRIBUCION UNO, se detalla a continuación:

Pacific Credit Ratings, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores CENTRO DE DISTRIBUCION UNO

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVCEDI 01	PCR	"N1"	13/12/2025

La clasificación de riesgo "N1" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

NOTA 23 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 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