

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores,
Vistas de Soyapango 01 – FTIHVVS01**

**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 Vistas de Soyapango 01

FTIHVVS01

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

30 de junio de 2026

INDICE

	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	3
Estado de determinación de déficit del fondo	4
Estado de composición de déficit del fondo	5
Estado de flujo de efectivo	6
Nota a los estados financieros	7 - 19

INFORME DE REVISION DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

A los socios y consejo de Gerentes
Hencorp Valores Limitada, Titularizadora
Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores
Vistas de Soyapango 01 - FTIHVVS01
Presente

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES-VISTAS DE SOYAPANGO 01, 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-VISTAS DE SOYAPANGO 01, 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- VISTAS DE SOYAPANGO 01, 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 Titularizacion 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 Vistas de Soyapango 01
(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 los Estados Unidos de América)

	<u>Al 31 de junio</u> <u>de</u> <u>2026</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2025</u>
ACTIVO		
Activo corriente	US\$ 2,950.70	US\$ 1,757.67
Bancos (nota 4)	120.17	121.26
Cuentas y Documentos por cobrar	500.00	0.39
Inversiones Financieras (nota 5)	2,328.78	1,634.66
Rendimientos por Cobrar	1.75	1.36
Activo no corriente	16,542.20	8,229.58
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 6)	16,542.20	8,229.58
Total activo	US\$ 19,492.90	US\$ 9,987.25
PASIVO		
Pasivo corriente	2,590.24	3,311.53
Documentos por pagar (nota 7)	0.00	1,523.68
Comisiones por pagar (nota 8)	0.01	0.01
Honorarios profesionales por pagar (nota 9)	7.00	13.58
Cuentas por Pagar (nota 10)	306.52	141.93
Otras cuentas por pagar (nota 11)	0.00	0.75
Obligaciones por Titularización (corto plazo) (nota 12)	2,275.21	1,631.49
Impuestos y Retenciones por Pagar	1.50	0.09
Pasivo no corriente	10,200.00	0.00
Obligaciones Financieras de Largo Plazo (nota 13)	10,200.00	0.00
Déficit Acumulado del fondo de titularización	(84.34)	(90.28)
Déficit Acumulado del fondo de titularización	(90.28)	0.00
Excedentes del ejercicio	5.94	(90.28)
Total pasivo	12,705.90	3,221.25
PATRIMONIO	6,787.00	6,766.00
Participaciones en Fondos Inmobiliario (nota 24)	6,787.00	6,766.00
Total, pasivo y Patrimonio	US\$ 19,492.90	US\$ 9,987.25

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 Vistas de Soyapango 01
 (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 y 2025(no auditado)
(Expresados en miles de los Estados Unidos de América)

	<u>Al 31 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Ingresos		
Ingresos de operación y administración	US\$ 38.53	US\$ 8.21
Ingresos por inversiones	28.53	5.21
Otros ingresos	10.00	3.00
Egresos		
Gastos de administración y operación	27.10	89.98
Por administración y custodia	22.05	67.35
Por clasificación de riesgo	0.75	9.75
Por auditoría externa y fiscal	0.70	2.25
Por honorarios profesionales	3.55	9.58
Por servicios de valuación	0.00	1.00
Gastos por Activos Inmuebles Titularizados	0.05	0.05
Otros Gastos	5.49	8.51
Otros Gastos (nota 14)	5.49	8.51
Total de egresos y gastos	32.59	98.49
Excedente (Déficit) del ejercicio	US\$ 5.94	US\$ (90.28)

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 Vistas de Soyapango 01
(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 los Estados Unidos de América)

		<u>Déficit ejercicio anterior</u>		<u>Déficit del período</u>		<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$	0.00
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024		0.00		0.00		0.00
Resultado del ejercicio		0.00		(90.28)		(90.28)
Saldo al 31 de diciembre de 2025		0.00		(90.28)		(90.28)
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025		(90.28)		90.28		0.00
Resultado del ejercicio		0.00		5.94		5.94
Saldo al 30 de junio de 2026		(90.28)		5.94		(84.34)

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 Vistas de Soyapango 01
(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 periodo 01 de enero al 30 de junio de 2026y 2025 (no auditado)
(Expresados en miles de los Estados Unidos de América)

	Al 30 de junio de 2026		Al 31 de diciembre de 2025	
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Excedente/(Déficit) del ejercicio	US\$	5.94	US\$	(90.28)
Cambios netos en activos y pasivos:				
(Aumento) de Inversiones Financieras		(694.11)		(1,634.66)
(Aumento) Rendimientos por Cobrar		(0.39)		(1.36)
(Aumento) Cuentas y Documentos por Cobrar		(499.62)		(384.91)
(Aumento) Activos Inmuebles Titularizados a Largo Plazo		(8,312.62)		(8,229.58)
(Disminución) Aumento Documentos por Pagar		(1,523.68)		1,523.68
Aumento en Comisiones por Pagar		0.00		0.01
(Disminución) Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		(6.58)		13.58
Aumento en Cuentas por Pagar		164.59		141.93
(Disminución) Aumento en Otras Cuentas por Pagar		(0.74)		0.75
Aumento Impuestos y Retenciones por Pagar		1.41		0.09
Aumento en Obligaciones por Titularización (corto plazo)		643.71		1,631.49
Aumento en Participaciones en Fondos de Titularización		21.00		6,766.00
Efectivo y equivalente de efectivo (usado) por las actividades de operación		(10,201.09)		121.26
Adquisición de préstamos bancarios		10,200.00		0.00
Efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación	US\$	10,200.00	US\$	0.00
(Disminución)Aumento neto de efectivo		(1.09)		121.26
Saldo de efectivo al inicio del ejercicio		121.26		0.00
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	120.17	US\$	121.26

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 Vistas de Soyapango 01
(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 los Estados Unidos de América)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – VISTAS DE SOYAPANGO Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada Treinta y Uno de julio de dos mil veinticinco 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-30/2025, de fecha veintisiete de junio de dos mil veinticinco, 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-0013-2025** de fecha 03 de septiembre de 2025

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 Titularizadora de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores 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 fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01, se registrará por los siguientes términos: El originador, quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos y permisos, y construcciones iniciales, 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 la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCOPR VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, por el precio de DIEZ MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$10,000.00), pagaderos una vez el FTIHSV01, emita los Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo. El inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario tiene una extensión superficial de ocho mil setecientos noventa y nueve 74/100 metros cuadrados (8,799.74 m²) e inscrito a favor del originador bajo la matrícula número seis cero cuatro cuatro nueve siete nueve cinco – cero cero cero (60449795-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de San Salvador. 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 toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos conforme un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles – Hencorp Valores – Vistas de Soyapango Cero Uno, es la emisión de Valores de Titularización hasta por un monto de US\$ 10,000.00 está amparada con la participación de la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble de naturaleza urbana, identificado como el resto del inmueble denominado Campo de Deportes, lote CINCO, ubicado en el distrito de Soyapango, municipio de San Salvador Este, departamento de San Salvador

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.

Principales políticas 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 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 periodo razonable de uso.

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 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. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

i. Indemnización

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

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. Flujo de Efectivo,

Los flujos de efectivo del Fondo 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 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 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Cuenta Discrecional		
Banco Agrícola	US\$ 23.43	US\$ 34.61
Cuenta Comisionista		
Banco Agrícola	67.37	52.87
Cuenta Colectora		
Banco Agrícola	29.13	33.54
Cuenta RTV		
Banco Agrícola	0.24	0.24
Total de Bancos	US\$ <u>120.17</u>	US\$ <u>121.26</u>

NOTA 5 CARTERA DE INVERSIONES

Al 30 de junio de 2026, el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$2,328,778.77, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Inversiones en fondos de Inversión		
Fondo de Inversión Banco Agrícola	US\$ 2,328.78	US\$ 1,634.66
Total de cartera de Inversiones	US\$ <u>2,328.78</u>	US\$ <u>1,634.66</u>

NOTA 6 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026, el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$16,542.20, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Activos titularizados a largo plazo		
Bienes Inmuebles por construirse/terrenos	US\$ 1,120.00	US\$ 1,120.00
Bienes inmuebles por construirse/construcciones en proceso	15,422.20	7,109.58
Total de Activos de Titularización	US\$ <u>16,542.20</u>	US\$ <u>8,229.58</u>

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Vistas de Soyapango Cero Uno, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble de naturaleza urbana, identificado como el resto del inmueble denominado Campo de Deportes, lote CINCO, ubicado en el distrito de Soyapango, municipio de San Salvador Este, departamento de San Salvador.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Vistas de Soyapango Cero Uno FTIHVVS CERO UNO, creado con el objeto del rendimiento y financiamiento del proyecto, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo del mismo.

En fecha treinta y uno de julio de 2025, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera se efectuó contrato de titularización, el cual contiene el acto de constitución del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO" denominación que podrá abreviarse "FTIHVVS 01"

El fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01, se registrará por los siguientes términos: El originador, quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos y permisos, y construcciones iniciales, 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 la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, por el precio de DIEZ MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$10,000.00), pagaderos una vez el FTIHVVS01, emita los Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo. El inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario tiene una extensión superficial de ocho mil setecientos noventa y nueve 74/100 metros cuadrados (8,799.74 m²) e inscrito a favor del originador bajo la matrícula número seis cero cuatro cuatro nueve siete nueve cinco – cero cero cero (60449795-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de San Salvador. 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 toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos conforme un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles- Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01 (FTIHVVS 01).

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del FTIHVVS 01 y con cargo a dicho fondo.

Originador: Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A. 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 cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – Vistas de Soyapango cero uno (FTIHVVS 01)

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – 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 modalidad de la distribución de Dividendos.

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIHVVS 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

TRAMO 1:

Fecha de colocación: 22 de octubre de 2025.

Fecha de vencimiento: 22 de octubre de 2030.

Monto Negociado: US\$4,975.00

Plazo de la emisión: Cinco años.

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

Clasificación: Pacific Credit Rating N2

TRAMO 2:

Fecha de colocación: 03 de diciembre de 2025.

Fecha de vencimiento: 22 de octubre de 2030.

Monto Negociado: US\$1,791.00

Plazo de la emisión: 1,784 días.

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

Clasificación: Pacific Credit Rating N2

TRAMO 3:

Fecha de colocación: 13 de enero de 2026.

Fecha de vencimiento: 22 de octubre de 2030.

Monto Negociado: US\$21.00

Plazo de la emisión: 1,743 días.

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

Clasificación: Pacific Credit Rating N2

NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de documentos por pagar al 30 de junio de 2026, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Originador	US\$	0.00	US\$	1,523.68
Total de documentos por pagar	US\$	0.00	US\$	1,523.68

NOTA 8 COMISIONES POR PAGAR

El saldo de comisiones por pagar al 30 de junio de 2026 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Por custodia	US\$	0.01	US\$	0.01
Total de comisiones por pagar	US\$	0.01	US\$	0.01

NOTA 9 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 30 de junio de 2026 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Por servicios de representación de los tenedores	US\$	4.08	US\$	0.58
Por servicios de auditoría externa		0.42		2.25
Por servicios de clasificación de riesgos		1.50		9.75
Por servicios de peritos valuadores		1.00		1.00
Total de honorarios profesionales por pagar	US\$	7.00	US\$	13.58

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2026 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Proveedores	US\$	306.52	US\$	141.93
Total de cuentas por pagar	US\$	306.52	US\$	141.93

NOTA 11 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2026 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 30 de junio de 2026</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Servicio de Publicidad	US\$	0.00	US\$	0.75
Total de otras cuentas por pagar	US\$	0.00	US\$	0.75

NOTA 12 OBLIGACIONES DE TITULARIZACION DE ACTIVOS (CORTO PLAZO)

El saldo obligaciones de Titularización al 30 de junio de 2026, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Reservas de Apartamentos	US\$ 2,275.21	US\$ 1,631.49
Total de obligaciones de Titularización	US\$ 2,275.21	US\$ 1,631.49

NOTA 13 OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CREDITO	US\$ 10,200.00	US\$ 0.00
Total obligaciones financieras a largo plazo	US\$ 10,200.00	US\$ 0.00

En fecha veinte de febrero de dos mil veintiséis, se adquirió contrato de préstamo bancario celebrado mediante contrato escritura N°48 por contrato por apertura de línea de crédito simple no rotativa del FTIHHVISTAS DE SOYAPANGO 01, y el Banco Agrícola Sociedad Anónima el deudor. La Sociedad Deudora hará uso de la apertura de crédito para Financiar la construcción y mejora del condominio habitacional denominado Vistas de Soyapango.

hasta por la suma de DIECINUEVE MILLONES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA de parte del BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA.

Uso de los fondos: El Deudor podrá hacer uso de los fondos mediante retiros parciales según avance físico de las obras, lo cual será supervisado por la Gerencia de Inmobiliaria y Constructor; siempre y cuando El Deudor; se encuentre en total cumplimiento de todas las obligaciones y condiciones aquí expresadas, sean especiales y/o financieras, y que no haya incurrido en alguna de las causales de caducidad y/o terminaciones pactadas en el contrato.

Plazo del crédito: La Sociedad Deudora se obliga a pagar las sumas de dinero retiradas en uso de la presente Apertura de Crédito dentro del plazo de TRES AÑOS contados a partir de esta fecha, que vencerá el día diecinueve de febrero de don mil veintinueve, el deudor podrá ser uso del crédito abierto durante el plazo del giro o de utilización de dieciocho meses.

El Cliente reconocerá y pagará al Banco sobre las cantidades utilizadas y/o retiradas en uso del presente crédito la tasa de interés inicial que se describe a continuación:

Tasas de Interés Variable: SOFR Term Rate de 1 meses a establecerse en el momento del desembolso más un diferencial o spread de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO puntos básicos (2.65%). De manera indicativa a la fecha la tasa final sería de 6.60896% (SOFR Term Rate de 1 meses de 3.95896% al 13/11/2025), siendo la tasa piso de interés del Crédito de 6.85%. En cualquier momento durante el plazo del Crédito, si la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial, está debajo de la Tasa Piso de Interés, La Deudora pagará la Tasa Piso de Interés equivalente al 6.85% anual sobre saldos del Crédito. En caso de que la Tasa de Interés SOFR de 1

mes más el diferencial esté arriba de la Tasa Piso de Interés, entonces La Deudora pagará la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial. La tasa de interés será recalculada cada 1 meses durante la vigencia del presente préstamo.

GARANTIAS: a) Primera hipoteca a ser constituida a favor de Banco Agrícola, S.A. por un monto de \$19,000.00 y a un plazo de 3 años, sobre los siguientes inmuebles y sus futuras construcciones: Inmueble de naturaleza rustica con una extensión superficial de 8799.74 metros cuadrados, ubicado en Campo de deportes al oriente de Soyapango, Lote 5, Soyapango, San Salvador Este, San Salvador. Inscrito con matrícula No. 60449795-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador. b) Cesión de beneficios de póliza de seguro todo riesgo construcción, sobre las construcciones del inmueble detallado en garantía #1, por un monto mínimo de \$19,000.00

NOTA 14 OTROS GASTOS

El saldo de las otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2026 se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Colocación de Títulos	US\$ 0.02	US\$ 7.50
Papelería y Útiles	0.00	0.01
Tramite Inscripción Casa Corredora	5.47	1.00
Total de otros gastos	US\$ <u>5.49</u>	US\$ <u>8.51</u>

NOTA 15 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 16 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 17 CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 18 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 Vistas de Soyapango 01, tiene establecido evaluar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 19 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 de El Salvador 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 20 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 21 CONTINGENCIAS

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

NOTA 22 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2026, hay cauciones que informar.

NOTA 23 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 24 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 Inmuebles Hencorp Valores – Vistas de Soyapango 01, 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 Inmuebles Hencorp Valores – Vistas de Soyapango 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

b) Al 30 de junio de 2026, de los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01 colocados y la propiedad de tenedores de valores se detallan a continuación:

<u>Tramo</u>	<u>Cantidad de valores</u>	<u>Fecha colocación</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>
1	4,975	22/10/2025	22/10/2030	\$4,975.00
2	1,791	3/12/2025	22/10/2030	\$1,791.00
3	21	13/1/2026	22/10/2030	\$21.00
Total	6,787			\$6,787.00

El Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles- Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01 (FTIHVVS 01), al mes de junio de 2026 registra un monto vigente de \$6,787.00, registro de la emisión por valor de US\$10,000.00 monto por colocar US\$ 3,213.00

NOTA 25 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 30 de junio de 2026, la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango 01, se detalla a continuación:

Fondo	Calificadora	Calificación	Perspectiva	Fecha de información	Fecha de calificación
FTIHVVS01	Pacific Credit Rating	N2	Estable	31/12/2024	23/04/2025

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.

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".

NOTA 26 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