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

Auditores y Consultores

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

30 de julio de 2025

A los Socios y Concejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del

FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE 01

Introducción
Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES –CERRO VERDE 01, al 30 de junio de 2025 y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujos de efectivo por el período de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2025, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo 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 revisión
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 analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión
Con base en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01, al 30 de junio de 2025, y los resultados intermedios de determinación de excedentes y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2025, de acuerdo con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Base contable
Sin calificar nuestra conclusión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2, Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 25. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

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

AUDITOR-JOSE MARIO ZELAYA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 252 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01

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

Balance General Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Activo				
Activo corriente	US$	346.61	US$	212.82
Bancos (nota 4)		271.60		204.10
Cuentas y documentos por cobrar (nota 6)		69.05		8.72
Impuestos		0.05		0.00
Gastos pagados por anticipado		5.91		0.00
Activo no corriente		23,107.05		23,051.93
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)		18,602.48		18,547.36
Ajustes por valorización		4,504.57		4,504.57
Total activo	**US$**	**23,453.66**	**US$**	**23,264.75**
Pasivo				
Pasivo corriente		763.81		718.52
Documentos por pagar (nota 7)		4.30		4.30
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)		7.03		17.33
Cuentas por pagar (nota 9)		0.00		1.51
Otras cuentas por pagar (nota 10)		69.83		2.25
Comisiones por pagar		0.1		0.12
Impuestos y retenciones por pagar (nota 11)		1.22		1.13
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito (nota 12)		681.33		691.88
Pasivo no corriente		11,545.15		11,923.92
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito locales (nota 12)		11,545.15		11,923.92
Excedentes acumulados del fondo de titularización		2,233.13		1,710.74
Reservas de Excedentes Anteriores		1,710.74		757.64
Excedente del ejercicio		522.39		953.10
Total pasivo		**14,542.09**		**14,353.18**
Patrimonio				
Participaciones en fondos inmobiliario		4,407.00		4,407.00
Ganancias no realizadas (nota 13)		4,504.57		4,504.57
Total patrimonio		8,911.57		8,911.57
Total pasivo y patrimonio	**US$**	**23,453.66**	**US$**	**23,264.75**

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz Contador General	Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal	Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01

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

Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditado)

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

		Al 30 de junio de 2025		Al 30 de junio de 2024
Ingresos				
Ingresos totales	US$	1,176.79	US$	932.27
Ingresos por activos titularizados		1,144.06		910.64
Otros ingresos		32.73		21.63
Egresos				
Gastos de administración y operación		654.40		554.50
Por administración y custodia		35.46		26.74
Por clasificación de riesgo		5.00		17.34
Auditoría externa		1.40		1.40
Por pago de servicio de la deuda		486.97		409.14
Por seguros		11.90		22.89
Por honorarios profesionales		19.05		6.00
Por impuestos y contribuciones		12.33		10.68
Gastos por activos titularizados		82.29		60.31
Otros gastos		0.00		1.86
Otros gastos (nota 14)		0.00		1.86
Total de egresos y gastos		654.40		556.36
Excedentes del ejercicio	**US$**	**522.39**	**US$**	**375.91**

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz	Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Lic. José Mario Zelaya Rivas
Contador General	Gerente General y Representante Legal	Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01

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

Estado de Composición Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización Al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditado)

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

	Déficit ejercicio anterior	Excedente/ déficit del período	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**US$ 0.00**	**US$ 757.64**	**US$ 757.64**
Traslado de excedente	757.64	(757.64)	0.00
Excedente del ejercicio	0.00	375.91	375.91
Saldo al 30 de junio de 2024	**US$ 757.64**	**US$ 375.91**	**US$ 1,133.55**
Excedente del ejercicio	0.00	577.19	577.19
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**US$ 757.64**	**US$ 953.10**	**US$ 1,710.74**
Traslado de excedente	953.10	(953.10)	0.00
Excedente del ejercicio	0.00	522.39	522.39
Saldo al 30 de junio de 2025	**US$ 1,710.74**	**US$ 522.39**	**US$ 2,233.13**

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

Por el período al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditado)

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

		Al 30 de junio de 2025		Al 30 de junio de 2024
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación				
Excedente del ejercicio	US$	522.39	US$	375.91
Cambios netos en activos y pasivos:				
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(60.34)		5.58
(Aumento) en IVA crédito Fiscal		(0.04)		0.00
(Aumento) Gastos pagados por anticipado		(5.91)		0.00
(Aumento) de Activo en Inmuebles titularizados L.P.		(55.12)		(1,002.53)
Aumento en Documentos por pagar		0.00		417.41
(Disminución) aumento en Comisiones por pagar		(0.01)		0.00
(Disminución) en cuentas por pagar		(10.30)		(182.59)
(Disminución) en Honorarios Profesionales por Pagar		(1.51)		(8.66)
Aumento en Otras cuentas por Pagar		67.58		0.00
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		0.09		0.43
Aumento en participaciones en fondos inmobiliarios		0.00		657.00
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provisto en actividades de operación		**456.83**		**262.55**
Flujo de actividades de financiamiento				
Pagos de préstamo		(389.33)		-296.33
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento		**(389.33)**		**(296.33)**
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		67.50		(33.78)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio		204.10		108.45
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**271.60**	**US$**	**74.67**

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – CERRO VERDE 01
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V., Holding S. de R.L. – nota - 1)

Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de inmuebles- Hencorp Valores – Cerro Verde 01, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada veintisiete de enero de dos mil veintitrés ante los oficios del Notario Jorge Alberto Gutierrez Rascón, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-68/dos mil veintidós, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veintidós, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0015-2023** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Fondo Cerro Verde 01 es el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar y financiar el proyecto de Construcción para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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. según lo establecido en la CLAUSULA D) del Contrato de Titularización celebrado en la Ciudad de San Salvador en fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, el cual literalmente dice: D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, para efectos de la integración del FTHVCV CERO UNO, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a vigilar que el Fondo de Titularización Cerro Verde 01 esté debidamente integrado según lo establece la Ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el contrato de enajenación de los Activos del originador al Fondo de Titularización, el cual en lo esencial se regirá por los siguientes términos: El originador quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos, permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión 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 CERRO VERDE CERO UNO, por el precio de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CONCIENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 5,072,751.63), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO emita los valores de titularización- Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente. El inmueble donde se desarrollará el proyecto de construcción tiene una extensión superficial de seis mil

ochocientos veintiún, punto catorce metros cuadrados ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula número tres cero cero tres seis nueve cero ocho – cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de la Libertad.

De conformidad a los artículos 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 25).

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

Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

En fecha 29 de enero de 2025 se realizó reforma a la Ley Bitcoin según Decreto Legislativo No 199 publicado en Diario Oficial No 221, Tomo 446, de fecha 30 de enero de 2025. La presente reforma entrara en vigencia noventa días después de su publicación en el diario oficial; es decir a partir de 1 de mayo de 2025. La presente Ley tiene como objeto la regulación del Bitcoin como curso legal definido por su poder liberatorio ilimitado, con aceptación voluntaria por las personas naturales o jurídicas con total participación privada únicamente, en cualquier transacción y a cualquier título que requieran realizar.

Prácticas Contables Utilizadas

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

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

b. Compensación de saldos y transacciones

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

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

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

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

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

NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Cuenta Discrecional				
Banco Industrial Cta. Discrecional	US$	271.40	US$	203.90
Cuenta Restringida				
Banco Industrial Cta. Colectora		0.20		0.20
Total bancos	**US$**	**271.60**	**US$**	**204.10**

NOTA 5 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO.

Al 30 de junio de 2025 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US$ 18,602.48, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo: Terrenos por US$5,072.75, Construcciones en proceso por US$13,529.73; y al 31 de diciembre de 2024 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US$ 18,547.36, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo: Terrenos por US$5,072.75, Construcciones en proceso por US$13,474.61.

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "CERRO VERDE – SANTA ELENA"; 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; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamiento denominados "CERRO VERDE – SANTA ELENA", el cual tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m2), ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.,

bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero cero cero cero del registro de la propiedad raíz e hipotecas de la cuarta sección del centro, departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rustica; 3.26.3 Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños, y planos arquitectónicos mediante contrato de compraventa; 3.26.3.1 Permisos: Según constará en el contrato de compraventa MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. declarará que: I) El proyecto de construcción "CERRO VERDE – SANTA ELENA", a desarrollarse en el inmueble cuanta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; II) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por lo que la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.3.2 Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del contrato de compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. Se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo de proyecto deconstrucción; la transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el proyecto de construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. y por la sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V; 3.26.4 Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del proyecto de construcción, la sociedad Titularizadora con cargo al fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del proyecto de construcción, dicha cantidad será respaldada con la certificación emitida por el auditor externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V.; 3.26.5 Administración del inmueble en el período de construcción: La sociedad Titularizadora contratara como comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. la cual estará facultada de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para: I) gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y la obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas que sean requeridos con forme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; III) Arrendar de forma total o parcial el proyecto de construcción; IV) la administración y comisión inicia, ente incluye, pero no se limita a realizar entre otros, la actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto de construcción; además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referente a la comercialización, mercadeo, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que el proyecto de construcción pueda a empezar a generar ingresos una vez que se haya finalizado; 3.26.6 Apertura y manejo de cuentas: A) cuentas del Fondo de Titularización: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: I) Cuenta colectora: es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá

para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolsos de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; II) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será administrada por la Titularizadora en la cual se percibirán mensualmente desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los Títulos según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores de Fondo de Titularización de Inmuebles, acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de contratos de Titularización; III) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero y que será de firma indistinta del comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por el comisionista. La cuenta comisionista será de firma indistinta entre el comisionista y la sociedad Titularizadora; 3.26.7 La administración del inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: I) Construir, diseñar,remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para el proyecto de construcción; II) enajenar de forma total o parcial, a título oneroso los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; III) Arrendar de forma total o parcial el inmueble; IV) contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita al comisionista para ejercer las funciones de administración del inmueble y otros activos del fondo de titularización. La administración incluye la facultad del administrador de ejercer labores de procesamiento de información de recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del inmueble podrá ser total o parcial. 3.27 Plazo de negociación: De acuerdo al Art. 76 vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá 180 días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la escritura de la emisión, para vender el 75% de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días, previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

CARACTERISTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno- VTHCV01.

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde cero uno, VTHVCV01 y con cargo a dicho fondo.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al VTHVCV01: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero uno – VTHVCV01

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son valores de titularización – títulos de participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus

titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de dividendos. Clase de valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al VTHCV01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Clasificación de riesgos: N2, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
FTHVCV01- Tramo: 1
Fecha de colocación: 3 de abril de 2023
Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023
Tasa de interés a pagar: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$ 2,100.00 (Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)
Forma de negociación: A través de Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Forma y lugar de pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento por Cedeval.
Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización
Forma de pago capital: Al vencimiento
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$ 1.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Plazo de la emisión: 35 años
Precio base: $1.00
Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los Valores de titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.
Clasificación de riesgos: "2N", Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificación de riesgo otorgada según extraordinaria de su Concejo de Clasificación de Riesgo y con información financiera del Originador no auditada. La calificación se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
FTHVCV01- Tramo: 2
Fecha de colocación: 4 de abril de 2023
Fecha de liquidación: 4 de abril de 2023
Tasa de interés a pagar: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).
Monto a negociar: US$ 1,650.00 (Un millón seiscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América)
Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
Forma de pago de capital: Al vencimiento
Forma de pago dividendos: En función de la política de pago de dividendos al Fondo de Titularización

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$ 1.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Plazo de la emisión: 35 años
Precio base: US $1.00
Redención Anticipada de los Valores: Siempre que no exista obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de Valores en Cuenta
El tramo se encuentra respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción 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.
Clasificación de riesgos: "N2" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante el plazo de la presente emisión.

Tramo III*
Monto a negociar: US$657.00 (Seiscientos cincuenta y siete mil Dólares de los Estados Unidos de América)
Fecha de colocación: 8 de enero de 2024
Fecha de liquidación: 8 de enero de 2024
Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1.00 y múltiplos de US$1.00.
Numero de valores a colocar: 657
Plazo de la emisión: 34 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)
Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US$657.00
Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058
Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 6 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Clientes				
Onelink, S.A. de C.V.	US$	0.00	US$	1.00
Getcom International, S.A. de C.V.		64.70		3.06
Centroamérica comercial, S.A. de C.V.		4.35		4.66
Total de cuentas por cobrar	**US$**	**69.05**	**US$**	**8.72**

NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Originador	US$	0.00	US$	0.00
Casas de corredores		4.30		4.30
Total documentos por pagar	**US$**	**4.30**	**US$**	**4.30**

NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales por pagar se detalla a continuación:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Por representación de los tenedores				
Por servicios de representante de los tenedores	US$	3.00	US$	9.00
Por servicios de auditoría externa		0.70		0.00
Por servicios de clasificación de riesgo				
Pacific Credit Rating		3.33		8.33
Fitch Centroamérica		0.00		0.00
Total honorarios profesionales por pagar	**US$**	**7.03**	**US$**	**17.33**

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Proveedores	US$	0.00	US$	1.51
Total cuentas por pagar	**US$**	**0.00**	**US$**	**1.51**

NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
Servicios de publicidad	US$	2.19	US$	2.25
Arrendamientos cobrados por anticipado		67.64		0.00
Total otras cuentas por pagar	**US$**	**69.83**	**US$**	**2.25**

NOTA 11 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de impuestos y retenciones por pagar se detalla a continuación:

		30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024
IVA por pagar	US$	1.22	US$	1.13
Total impuestos y retenciones por pagar	**US$**	**1.22**	**US$**	**1.13**

NOTA 12 PRESTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS O DE CRÉDITO LOCALES

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de préstamos con instituciones bancarias se detalla a continuación:

		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Préstamo con instituciones bancarias C. P			
Principal		638.87	645.47
Intereses		42.46	46.41
Subtotal prestamos con instituciones a C.P.		**681.33**	**691.88**
Préstamo con instituciones bancarias L. P	US$	11,545.15	11,923.92
Subtotal prestamos con instituciones a L.P.		**11,545.15**	**11,923.92**
Total préstamos por pagar	**US$**	**12,226.48**	**12,615.80**

En fecha doce de julio de dos mil veintitrés, se adquirió préstamo bancario celebrado mediante contrato escritura N°35 por primero hipoteca abierta del FTIHVCV01 y el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima para garantizar las operaciones y obligaciones adelante indicadas y que se relacionen en las mismas con este gravamen, sobre un inmueble de naturaleza rústica y construcciones segregada de la Finca Santa Elena, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, que se localiza así: lotes números CINCUENTA Y TRES, CINCUENTA Y CINCO, CINCUENTA Y SEIS Y CINCUENTA Y NUEVE, ubicados en Boulevard Santa Elena y calle Conchagua u cerro verde poniente. El terreno así descrito tiene un área de SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, inscritas a favor de la hipotecante. La hipoteca abierta se constituye para el plazo de DIECISIETE AÑOS, contados a partir de esta fecha con vencimiento el día DOCE de julio de dos mil cuarenta, hasta por la suma de trece millones quinientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

El 11 de mayo de 2022 a través del comité Ejecutivo CE-014-2023 se aprobó solicitud de financiamiento con las siguientes condiciones:

Tipo de crédito: Crédito Decreciente
Monto: 11,000.00 (Once millones de dólares de los estados unidos de América)
Plazo: 12 años
Tasa de interés nominal de 7.75% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo con sus políticas de tasas de interés, con base en el costo financiero de los recursos.
Tasa de interés efectiva:8.0772%
Recargo por mora: 5.0% sobre saldos vencidos, adicional a la tasa de interés normal
Uso de fondos: Un solo retiro

Comisión por servicio de estructuración de crédito: 0.25% más IVA sobre el monto de crédito
Formalización: Escritura Pública.
La hipoteca que aquí se constituye servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que se otorguen en esta misma fecha, así como de las obligaciones que ya existan y de todas las obligaciones futuras que llegaren a existir en las que se haga relación de este gravamen.

NOTA 13 GANANCIAS NO REALIZADAS

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cuenta de ganancias no realizadas es por el valor de **US$4,504.57** y por el valor de **US$4,504.57** respectivamente.

NOTA 14 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2025 ascienden a la cantidad de US$ 0.00 y al 30 de junio de 2024 ascienden a la cantidad de US$ 1.86 y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US$1.85 y derechos de registro por US$ 0.01.

NOTA 15 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 16 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 17 CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 sensitividad 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 CERRO VERDE 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 18 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 19 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tiene impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 20 CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hay contingencias que informar.

NOTA 21 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hay cauciones que informar.

NOTA 22 SANCIONES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 23 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Según acta N° 326 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 29 de julio de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 01, con sus anexos al 30 de junio de 2025.

b) Según acta N° 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Cerro Verde 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2024.

c) Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores CERRO VERDE 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1 asciende a US$2,100.00, tramo 2 asciende a US$1,650.00, tramo 3 asciende a $657.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US$ 4,407.00.

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Saldo en dólares
1	1	2,100	2,100.00
1	2	1,650	1,650.00
1	3	657	657.00
TOTAL		**4,407**	**4,407.00**

NOTA 24 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2025; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 31/12/2024	23/04/2025

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

Al 31 de diciembre de 2024; la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – CERRO VERDE 01, se detalla a continuación:

Pacific Credit Rating, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- CERRO VERDE 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación	Fecha de comité
FTIHVCV01	PCR	Nivel 2	Con información al 31/12/2023	29/04/2024

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

NOTA 25 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 los Estados Financieros Intermedios.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único