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

Auditores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

30 de julio de 2025

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC 01

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – COMPLEJO EPIC CERO UNO, al 30 de junio de 2025 y el estado de resultados intermedio del 11 de abril al 30 de junio de 2025, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – COMPLEJO EPIC CERO UNO, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la auditoría

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 auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, 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 adjunta no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – COMPLEJO EPIC CERO UNO, al 30 de junio de 2025, y su desempeño financiero del 11 de abril al 30 de junio de 2025, 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 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, éstos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 22. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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 REPUBLICA DE EL SALVADOR

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – COMPLEJO EPIC 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 30 de junio de 2025

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

		Al 31 de junio de 2025
Activo		
Activo corriente	US$	92.45
Bancos (nota 4)		92.45
Activo no corriente		34,734.41
Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 5)		34,734.41
Total activo	**US$**	**34,826.86**
Pasivo		
Pasivo corriente		15,583.54
Documentos por pagar (nota 6)		15,335.48
Comisiones por pagar		0.43
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)		35.80
Cuentas por pagar		0.28
Otras cuentas por pagar (nota 8)		22.88
Obligaciones financieras a corto plazo (nota 9)		188.67
Pasivo no corriente		16,401.00
Obligaciones financieras a largo plazo (nota 9)		16,401.00
Déficits acumulados del Fondo titularización		(257.68)
Déficit del ejercicio		(257.68)
Total pasivo		**31,726.86**
Patrimonio		
Participaciones en fondos inmobiliario (nota 10)		3,100.00
Total pasivo y patrimonio	**US$**	**34,826.86**

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

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 – COMPLEJO EPIC 01

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

Estado de Determinación de Excedentes del 11 de abril al 30 de junio de 2025.

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

Ingresos		
Ingresos de operación y administración	US$	0.00
Ingresos por activos titularizados		0.00
Egresos		
Gastos de administración y operación		(253.07)
Por administracion y custodia		(10.29)
Por clasificación de riesgo		(14.00)
Por auditoría externa		(2.80)
Por pago de servicio de deuda		(188.67)
Por servicios de valuación		(5.00)
Por Honorarios profesionales		(32.00)
Gastos por activos inmuebles titularizados		(0.31)
Gastos financieros		0.00
Intereses valores titularización		0.00
Otros gastos		(4.61)
Otros gastos (nota 14)		(4.61)
Total de egresos y gastos		(257.68)
Déficit del ejercicio	**US$**	(257.68)

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

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 – COMPLEJO EPIC 01

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

Estado de Composición del Excedente Acumulado del 11 de abril al 30 de junio 2025.

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

	Déficit ejercicio anterior	Excedente/ déficit del período	Total
Saldo al 07 de abril de 2025	**US$ 0.00**	**US$ 0.00**	**US$ 0.00**
Déficit del ejercicio	0.00	(257.68)	(257.68)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**US$ 0.00**	**US$ (257.68)**	**US$ (257.68)**

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

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 – COMPLEJO EPIC 01

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

Estado de Flujos de Efectivo por el periodo del 11 de abril al 31 de diciembre de 2025

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

Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación		
(Déficit) del ejercicio	US$	(257.68)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento de Activo en Inmuebles titularizados L.P.		(34,734.41)
Aumento en Documentos por pagar		15,335.49
Aumento en comisiones por pagar		0.42
Aumento en Honorarios Profesionales por Pagar		35.80
Aumento en Otras cuentas por Pagar		22.88
Aumento en cuentas por pagar		0.28
Aumento en obligaciones por titularización de activos		16,589.67
Flujo de efectivo usado por las actividades de operación		**(3,007.55)**
Flujo de actividades de financiamiento		
Participación en FTI		3,100.00
Pago de préstamo		0.00
Adquisición de préstamo		0.00
Flujo de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		**3,100.00**
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo		92.45
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo al inicio		0.00
Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**US$**	**92.45**

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

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 – COMPLEJO EPIC 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 del 11 de abril al 31 de junio de 2025.
(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 – COMPLEJO EPIC 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 noviembre de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-57/2024, de fecha ocho de noviembre de dos mil veinticuatro, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Complejo Epic 01 es con la certificación que con el objeto de reintegrar el Fondo de Titularización, debe de ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente contrato de titularización.

Principales definiciones del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic 01.
Comisionista. Es la sociedad INJASIM, S.A. DE C.V., que en adelante podrá abreviarse, INJASIM, S.A. DE C.V., nombrada con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el proyecto de construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a la facultad de INJASIM, S.A. DE C.V.
Constructor. Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del proyecto de construcción denominado "COMPLEJO EPIC", en adelante tambien llamado el "proyecto de construcción" y que inicialmente será la sociedad INVERSIONES OMNI, S.A. DE C.V.
El constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor descrita mas adelante.
Contrato de Comisión para la administración del inmueble. Es el contrato o los contratos a celebrar entre el comisionista y la Titularizadora en virtud del cual la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción de forma total o parcial.
Contrato de Compraventa. Es el contrato o los contratos a otorgar entre la Titularizadora e INJASIM, S.A. DE C.V. por medio el cual las sociedades se obligan a realizar la venta y tradición de los inmuebles en

donde se desarrollará el proyecto de construcción, a favor del fondo obligándose la Titularizadora en representación del fondo de titularización a pagar el precio de la misma, conforme los terminos y condiciones, establecidos en el mismo.

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 26).

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 – COMPLEJO EPIC 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo $ en los estados financieros adjuntos.

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 al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.

l. Flujo de Efectivo

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

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

c. Corrección monetaria

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

d. Bases de conversión

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

e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de 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 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		Al 31 de junio de 2025
Cuenta RTV		
Banco de América Central cta.	US$	92.45
Total bancos	**US$**	**92.45**

NOTA 5 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2025 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US$ 34,734.41, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terrenos por US$ 6,146.00 y Construcciones en proceso por US$ 28,588.41.

El fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Complejo Epic 01, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con la adquisición del Inmueble para el desarrollo, rendimiento y financiamiento del proyecto de construcción, el cual consiste en un desarrollo de una plaza comercial y una torre de apartamentos. La Titularizadora queda expresamente facultado para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto de construcción.

Dichos activos del Originador que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la Ley de Titularización de activos fundamentalmente el Contrato de Enajenación de los activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho contrato en lo esencial. El Originador quien es el dueño y actual poseedor de los inmuebles, derechos, planos y permisos y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición y dominio, posesión, uso y demás derechos, que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre los inmuebles a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC 01 por el precio de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US$19,670.00), pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC 01 emita los valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Emisión de valores de titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic 01 - VTHVCE01.
Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic cero uno, VTHVCE01 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 VTHVCE01: 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 Complejo Epic Cero uno – VTHVCE01.

Según sesiones de acta CG-No 265/2024 de fecha 22 de enero de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-278/2024 de fecha 6 de mayo de 2024, en sesión No CG-283/2024 de fecha 24 de junio de 2024, sesión No CG-284/2024 de fecha 3 de julio de 2024, sesión No CG-289/2024 de fecha 16 de septiembre y sesión No CG-304/2024 de fecha 4 de febrero 2025. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic 01", por un monto de Hasta Veinte Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US$20,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-57/2024 de fecha 8 de noviembre de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US$100.00 (cien mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 11 de abril de 2025
3. Fecha de liquidación: 11 de abril de 2025
4. Precio base: US$1.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1.00 y múltiplos de US$1.00
6. Número de valores a colocar: 100
7. Plazo de la emisión: 40 años
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Tres" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 11 de abril de 2065.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US$3,000.00 (Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 22 de mayo de 2025
3. Fecha de liquidación: 22 de mayo de 2025
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US$1.00 y múltiplos de US$1.00
5. Número de valores a colocar: 3,000
6. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
7. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
8. Fecha de Vencimiento:11 de abril de 2065.
9. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

		Al 30 de junio de 2025
Originador	US$	15,334.36
Titularizadora de activos		1.12
Total documentos por pagar	**US$**	**15,335.48**

NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

		Al 30 de junio de 2025
Por servicios de representante de los tenedores	US$	14.00
Por servicios de auditoría externa		2.80
Por servicios de clasificación de riesgo		
Pacific Credit Rating		14.00
Por servicios de valuadores		
Por servicios de peritos valuadores		5.00
Total honorarios profesionales por pagar	**US$**	**35.80**

NOTA 9 OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2025, el saldo de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025
Intereses	US$	188.67
Hencorp Becstone Capital L.C.		16,401.00
Total otras cuentas por pagar	**US$**	**16,589.67**

En fecha ocho de mayo de 2025 se adquirió prestamo, celebrado mediante testimonio de línea de credito no rotativa por la cantidad de: VEINTE MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA de la cual se podra hacer uso por cantidades parciales y hasta el límite del monto concedido. La acreditada hará uso exclusivamente de la línea de credito para la adquisición y el financiamiento para la construcción de la plaza comercial "EPIC PLAZA". El plazo de la línea de credito es de DIECISEIS AÑOS, contando a partir de esta fecha y que vence en fecha SIETE del mes de MAYO de DOS MIL CUARENTA Y UNO. Para cada uno de los desembolsos individuales, se establece un plazo de vencimiento que es de hasta el plazo máximo de la línea de credito; en todo cada caso, cada desembolso deberá ser autorizado por HENCORP, sujeto a la disponibilidad de los recursos. Las cantidades retiradas devengaran inicialmente el interes nominal de hasta DIEZ POR CIENTO ANUAL (10.00% anual) sobre saldos. La tasa de interes podra ajustarse y revisarse a opcion de HENCORP. En caso de constituirse en mora la acreditada pagara CINCO PUNTOS PORCENTUALES adicionales a la tasa de interes que prevalezca a la fecha de la mora sobre la porción capital pendiente de pago, sin que ello signifique prorroga del plazo y sin perjuicio de los demás efectos legales de la mora.
Garantías: a) suscripción de pagare sin protesto por cada desembolso que se realice en la presente línea de credito, b) Primera Hipoteca abierta sobre dos inmuebles de naturaleza rustica, para un plazo de veinte años, por un monto de hasta veinte millones de dolares de los Estados Unidos de América, correspondientes a la ubicación geográfica del distrito municipal de Nuevo Cuscatlan, municipio de la Libertad Este, departamento de la Libertad, inscrito bajo las matriculas TRES CERO DOS CINCO DOS SEIS SIETE TRES - CERO CERO CERO CERO CERO (30252673-00000) y TRES CERO DOS CINCO DOS SEIS SIETE TRES – CERO CERO CERO CERO CERO (30326980-00000), a constituirse treinta dias hábiles despues de esta fecha.

NOTA 10 PARTICIPACIONES EN FONDOS INMOBILIARIOS

Al 30 de junio de 2025, el saldo de las participaciones en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

		Al 30 de junio de 2025
Participaciones en Proyectos de construcción	US$	3,100.00
Total participaciones en fondos inmobiliarios	**US$**	**3,100.00**

NOTA 11 OTROS GASTOS

El saldo de cuentas de otros gastos al 30 de junio de 2025 asciende a la cantidad de **US$4.61** y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US$3.10, papelería y útiles US$0.01, publicaciones por US$ 0.50 y trámite Inscripción Casa corredora US$ 1.00.

NOTA 12 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 30 de junio de 2025, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 13 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 30 de junio de 2025, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 14 CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2025, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 15 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis 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 COMPLEJO EPIC 01, tiene establecidos 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 16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

Al 30 de junio de 2025, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

NOTA 17 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 18 CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2025, no hay contingencias que informar.

NOTA 19 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2025, no hay cauciones que informar.

NOTA 20 SANCIONES

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

NOTA 21 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Aprobación de los estados financieros
Según acta No. 326 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 29 de julio de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores – Complejo Epic, con sus anexos al 30 de junio de 2025.

b) Al 30 de junio de 2025, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Epic colocados el 11 de abril de 2025 y 20 de mayo de 2025, se muestra a continuación:

Tenedor	Tramo I	Fecha de colocación	Cantidad de títulos	US$	Saldo en dolares
1	1	11/4/2025	100		100.00
1	2	20/5/2025	3,000		3,100.00
	Subtotal			**US$**	**3,100.00**

NOTA 22 CLASIFICACION DE RIESGO

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

Pacific Credit Ratings, S.A. es las clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- COMPLEJO EPIC 01.

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTIHVCE01	PCR	"N3"	21/05/2024

Nivel 3: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

NOTA 23 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

Las notas que aparecen son parte integral de 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