



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

Audidores y Consultores

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

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 CENTRO DE DISTRIBUCION DOS

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS, al 30 de junio de 2025 y el estado de resultados intermedio del 1 de enero 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 – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS, 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.

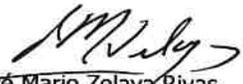
Conclusión

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS, al 30 de junio de 2025, y su desempeño financiero del 1 de febrero 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 23. 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



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS

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

Balance General Intermedio

Al 30 de junio de 2025 (no auditado)

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norte América nota-2)

	<u>Al 30 de</u>
	<u>Junio de</u>
	<u>2025</u>
Activo	
Activo corriente	US\$ 1,232.99
Bancos (nota 4)	362.04
Cuentas y Documentos por cobrar	869.78
Impuestos	1.17
Activo no corriente	15,151.72
Activos en Titularización Largo Plazo (nota 5)	15,151.72
Total del activo	US\$ 16,384.71
Pasivo	
Pasivo corriente	11,792.75
Documentos por pagar (nota 6)	11,768.42
Comisiones por pagar	0.03
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)	10.80
Otras cuentas por pagar (nota 8)	0.44
Impuesto y retenciones por pagar (nota 9)	13.06
Excedente acumulado del fondo de titularización	385.96
Excedente del ejercicio	385.96
Total pasivo mas excedente	12,178.71
Patrimonio	4,206.00
Participación en fondos Inmobiliarios (nota 10)	4,206.00
Total pasivo mas patrimonio	US\$ 16,384.71

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Audidores 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 – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS

(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

Por el período del 1 de febrero al 30 de junio de 2025 (no auditado)

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norte América nota-2)

	<u>Al 30 de</u>
	<u>Junio de</u>
	<u>2025</u>
Ingresos	
Ingresos totales	US\$ 533.03
Ingresos por activos titularizados (nota 5)	485.70
Otros Ingresos	47.33
Egresos	
Gastos de administración y operación	139.48
Por administración y custodia	69.33
Por clasificación de riesgo	16.00
Auditoría externa y fiscal	2.80
Por Seguros	25.35
Por honorarios profesionales	26.00
Otros gastos	7.59
Otros gastos (nota 10)	7.59
Total egresos y gastos	147.07
Excedente del ejercicio	US\$ 385.96

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS

(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 (no auditado)**

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norte América nota-2)

	Déficit acumulado		Excedente del periodo		Total
Saldo al 06 de febrero de 2025	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$ 0.00
Resultado del ejercicio		0.00		385.96	385.96
Saldo al 30 de junio de 2025	US\$	0.00	US\$	385.96	US\$ 385.96

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS

(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 del 1 de enero al 30 de junio de 2025 (no auditado)

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norte América nota-2)

	<u>Al 30 de</u>
	<u>Junio de</u>
	<u>2025</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación	
Excedente del ejercicio	US\$ 385.96
(Disminucion) en cuentas por cobrar	(869.78)
(Disminucion) Impuestos	(1.17)
(Disminucion) en Activos titularizados a Largo Plazo	(15,151.72)
Aumento en documentos por pagar	11,768.42
Aumento en comisiones por pagar	0.03
Aumento en Honorarios profesionales por pagar	10.80
Aumento en otras cuentas por pagar	0.44
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	13.06
<i>Aumento (Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i>	<u>(3,843.96)</u>
Participación en fondos Inmobiliarios	4,206.00
<i>Efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación</i>	<u>4,206.00</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo	362.04
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	0.00
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ <u>362.04</u>

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 – CENTRO DE DISTRIBUCION DOS

(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 Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado)

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de Norte América nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización fechada veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro ante los oficios del Notario Enrique Rodolfo Escobar Lopez, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-37/2024, de fecha 30 de septiembre de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmueble – Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de veinte Millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Es la certificación que con el objeto de integrar el fondo de Titularización, debe ser emitida por el representante de los tenedores de valores, en la que consta los bienes que conforma los Activos del fondo de titularización, se encuentran debidamente transferidos libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente contrato de titularización.

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

Comisionista: Es la sociedad CENTRO LOGISTICO MESOAMERICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podra abreviarse CENTRO LOGISTICO MESOAMERICA, 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 se haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, ala facultad de CENTRO LOGISTICO MESOAMERICA, S.A. DE C.V.

Constructor: Es la firma que tendra a cargo las labores de construcción del proyecto de construcción denominado "CENTRO DE DISTRIBUCION CLM APOPA", y que inicialmente será la sociedad ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. El constructor será designado y podra ser reemplazado según lo estipulado en la política de contratación del constructor descrita mas adelante.

Contrato de comision para la administracion del inmueble: Es el contrato o los contratos a celebrar entre el comisionista y la Titularizadora, en virtud del cual la segunda entregara en administracion el proyecto de construcción, de forma total o parcial.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

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

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 con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales o 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 de Activos 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 del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.

- e. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. Activos titularizados

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

f. Provisiones

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

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

j. Indemnización

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

k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

l. Flujo de Efectivo

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

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

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

NOTA 4 BANCOS

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

		<u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u>
Cuenta Discrecional		
Banco Industrial El Salvador	US\$	342.97
Cuenta Colectora		
Banco Industrial El Salvador		19.07
Total bancos	US\$	<u>362.04</u>

NOTA 5 ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2025 el saldo en Activos no corrientes asciende a US\$15,151,715.59 el cual se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u>	
Activos titularizados a largo plazo		
Bienes Inmuebles por construirse/terrenos	US\$	3,925.00
Bienes inmuebles por construirse/construcciones en proceso		11,226.72
Total de bancos	US\$	<u>15,151.72</u>

El fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos, 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 espacios de servicios, incluyendo áreas de almacen, áreas de oficinas, áreas de molinos, lavado, taller, y área de estacionamiento. 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.

El fondo de Titularización de Inmuebles FTIHCEDI 2, creado con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción denominado "CENTRO DE DISTRIBUCION CLM APOPA" para su desarrollo financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo del mismo.

En fecha veintidós de enero de 2025, ante los oficios del notario Rafael Alberto Mendoza Calderon se efectuó escritura de compraventa de inmueble, el señor Jose Manuel Cañas Kurz en su calidad de representante legal de la sociedad Centro Logístico Mesoamérica, S.A. de C.V. (la vendedora o CLM) y el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre en su calidad de representante legal Hencorp Valores Ltda. Titularizadora administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos (la compradora) que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en comento, los comparecientes manifiestan que convienen el celebrar y en efecto UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE el cual se regirá por lo siguiente: a) DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA SOCIEDAD VENDEDORA: La sociedad vendedora declara: 1) que es dueña y actual poseedora del inmueble de naturaleza rustica, desmembrado de otro de mayor extensión, identificado como LOTE UNO ubicado en Hacienda el Ángel correspondiente a la ubicación geográfica de El Ángel, municipio de Apopa departamento de San Salvador el terreno a describir tiene un área de VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA VARAS CUADRADAS, inscrito a favor de la sociedad vendedora bajo la matricula SEIS CERO SEIS SEIS DOS CINCO OCHO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO del registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la primera Sección del centro departamento de San Salvador. 2) que el inmueble junto con sus derechos accesorios y las inversiones han sido valuadas por el monto de TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$3,925.00) por Geoterra Ingenieros, S.A. de C.V. sociedad inscrita en el registro de valuadores del registro Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0167-2011.

La sociedad vendedora por el precio de TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$3,925.00), le vende el inmueble libre de todo gravamen a la TITULARIZADORA para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLE HENCOPR VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION DOS. pagaderos una vez el FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION DOS emita los valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo y haya adquirido el financiamiento correspondiente.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmueble - Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos (FTIHVCEDI2)

Emisor: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, en carácter de administradora del FTIHVCEDI2 y con cargo a dicho fondo

Originador:

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

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTIHVCEDI2: Citivalores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, actualmente Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos (FTHVCEDI2)

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.

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

Tramo: II*

1. Monto a negociar: US\$2,000.00 (Dos Millones Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 6 de febrero de 2025
3. Fecha de liquidación: 6 de febrero de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 10,954 días.
7. Tasa de interes: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 2,000.00
11. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos.
12. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
13. Fecha de vencimiento: 3 de febrero de 2055.
14. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
15. Pago de Capital: Al vencimiento.
16. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
17. Información*: Bolsa de Valores de El salvador.

Tramo: III*

1. Monto a negociar: US\$130.00 (Ciento treinta mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 25 de febrero de 2025
3. Fecha de liquidación: 25 de febrero de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 10,935 días.

7. Tasa de interes: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 130.00
11. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos.
12. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
13. Fecha de vencimiento: 3 de febrero de 2055.
14. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
15. Pago de Capital: Al vencimiento.
16. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
17. Información*: Bolsa de Valores de El salvador.

Tramo: IV*

1. Monto a negociar: US\$457.00 (Cuatrocientos cincuenta y siete mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 3 de abril de 2025
3. Fecha de liquidación: 3 de abril de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 10,898 días.
7. Tasa de interes: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 3 de febrero de 2055.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.
15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
16. Información*: Bolsa de Valores de El salvador

Tramo: V*

1. Monto a negociar: US\$1,162.00 (Un millon ciento sesenta y dos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 4 de abril de 2025
3. Fecha de liquidación: 4 de abril de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 10,897 días.
7. Tasa de interes: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).

8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 3 de febrero de 2055.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.
15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
16. Información*: Bolsa de Valores de El salvador

Tramo: VI*

1. Monto a negociar: US\$457.00 (Cuatrocientos cincuenta y siete mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha Colocación: 29 de abril de 2025
3. Fecha de liquidación: 29 de abril de 2025
4. Precio Base: US\$1.00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
5. Valor mínimo y múltiplos de la contratación (una participación): US\$ 1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Plazo de la emisión: 10,872 días.
7. Tasa de interes: El Fondo no pagará Intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta Variable).
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del SEN – Bajo modalidad de remate.
10. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos.
11. Calificación de riesgo inicial: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisara semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
12. Fecha de vencimiento: 3 de febrero de 2055.
13. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
14. Pago de Capital: Al vencimiento.
15. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
16. Información*: Bolsa de Valores de El salvador

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo que reflejan los documentos por pagar al 30 de junio de 2025 de US\$ 11.77, corresponden a costos y gastos de integración del fondo y colocación de los títulos los cuales se le dedujeron al originador, reintegrándole mensualmente hasta su total liquidación.

Al 30 de junio de
2025

Originador	US\$	11,768.42
Total documentos por pagar	US\$	11,768.42

NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo que reflejan los honorarios profesionales de clasificadoras al 30 de junio de 2025 de US\$10,800.00 los cuales se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u>	
Servicios de clasificación de riesgos PCR	US\$	4.00
Por servicios de representación de los tenedores de valores		4.00
Por servicios de Auditoria Externa		2.80
Total honorarios profesionales por pagar	US\$	<u>10.80</u>

NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo que reflejan las otras cuentas al 30 de junio de 2025 de US\$0.44, los cuales se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u>	
Servicios de publicidad	US\$	0.44
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>0.44</u>

NOTA 9 IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u>	
IVA debito fiscal	US\$	13.06
Total Impuestos y retenciones por pagar	US\$	<u>13.06</u>

NOTA 10 OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS

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

	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2025</u>	
participación en proyectos de construcción	US\$	4,206.00
Total obligaciones por titularización de activos	US\$	<u>4,206.00</u>

NOTA 11 OTROS GASTOS

Al 30 de junio de 2025 la cuenta de otros gastos se encuentra integrada por Administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$7.59 integrados por: Colocación de valores de Titularización US\$5.94; Papelería y Útiles US\$0.15; Publicaciones US\$0.50 y Tramite de inscripcion de 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 sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.

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

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

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

NOTA 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 PCR Rating.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con SYSvalores Casa de Corredores de Bolsa
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 17 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Durante el período reportado al 30 de junio de 2025, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 18 CONTINGENCIAS

Durante el período reportado al 30 de junio de 2025, no hay contingencias que informar.

NOTA 19 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Durante el período reportado al 30 de junio de 2025, no hay cauciones que informar.

NOTA 20 SANCIONES

Durante el período reportado 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 – Centro de Distribución Dos, con sus anexos al 30 de junio de 2025.
- b) Al 30 de junio de 2025, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Dos colocados el 03 de febrero de 2025; 06 de febrero de 2025, 25 de febrero de 2025, 03 de abril de 2025, 04 de abril de 2025 y 29 de abril de 2025, se muestra a continuación:

Tenedor	Tramo	Cantidad de Valores	Montos US\$
2	2	2,000	2,000.00
3	3	130	130.00
4	4	457	457.00
5	5	1,162	1,162.00
6	6	457	457.00
Totales		4,206	4,206,000.00

NOTA 22 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2025 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Centro de Distribución Dos, se detalla a continuación:

Fondo	Clasificadora	Clasificación	Fecha de referencia
FTIHVCED12	PCR	N DOS	22/03/2024

Significado de las clasificaciones obtenidas.

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

NOTA 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 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