



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

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION HENCORP VALORES COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – COMISIÓN EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03 al 31 de diciembre de 2025 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable

Sin calificar nuestra opinión, 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 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

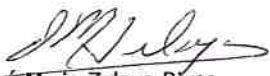
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 23 de enero de 2026



FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03

(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 31 de diciembre de 2025

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Activo		
Activo corriente	US\$	5,982.45
Bancos (nota 4)		1,700.01
Cuentas y documentos por cobrar		11.44
Activos en Titularización corto plazo (nota 5)		4,271.00
Activo no corriente		132,555.00
Activos en Titularización largo plazo (nota 5)		132,555.00
Total del activo	US\$	<u>138,537.45</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		38,910.25
Documentos por pagar (nota 6)		37,420.78
Comisiones por pagar		0.05
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)		37.04
Cuentas por Pagar		14.30
Otras cuentas por pagar (nota 8)		108.48
Obligación por titularización de activos a corto plazo (nota 9)		1,329.60
Pasivo no corriente		99,627.20
Obligaciones por titularización de activos largo plazo (nota 9)		33,383.33
Ingresos diferidos (nota 5)		65,584.98
Déficit del ejercicio		658.89
Total pasivo	US\$	<u>138,537.45</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 - HENCORP VALORES – COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03

(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 fondo del 01 de marzo al 31 de diciembre de 2025

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Ingresos		
Ingresos totales	US\$	3,559.47
Ingresos por titularización (nota 5)		3,559.47
Ingresos por inversiones		0.00
Egresos		
Gastos de administración y operación		456.79
Por administración y custodia		353.59
Por clasificación de riesgo		51.40
Auditoría externa y fiscal		2.80
Por servicios de valuación		8.00
Honorarios profesionales		41.00
Gastos financieros		2,097.41
Intereses valores titularizados		2,097.41
Otros gastos		346.38
Otros gastos (nota 10)		346.38
Total de egresos y gastos		2,900.58
(Déficit) Excedente del ejercicio	US\$	<u>658.89</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 - HENCORP VALORES – COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03

(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 de Excedente del Fondo del 01 de marzo al 31 de diciembre de 2025

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

	Déficit acumulado		Déficit del período		Total	
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	0.00	US\$	0.00	US\$	0.00
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024		0.00		0.00		0.00
déficit del ejercicio 2025		0.00		658.89		658.89
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	0.00	US\$	658.89	US\$	658.89

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 - HENCORP VALORES – COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03

(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 del Fondo del 01 de marzo al 31 de diciembre de 2025

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

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación		
(Déficit) Excedente del ejercicio	US\$	658.89
(Aumento) Cuentas y Documentos por Cobrar		(11.44)
(Aumento) Disminución en activos titularizados		(136,826.00)
Aumento (Disminución) en documentos por pagar		37,420.78
Aumento en comisiones por pagar		0.05
Aumento en honorarios profesionales por pagar		37.05
Aumento en cuentas por pagar		14.30
Aumento en otras cuentas por pagar		108.48
Aumento en obligaciones por titularización de activos		34,712.93
Aumento (Disminución) en ingresos diferidos		65,584.98
<i>Aumento (Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</i>		<i>1,700.01</i>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		1,700.01
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		0.00
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	1,700.01

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 - HENCORP VALORES – COMISION EJECUTIVA PORTUARIA AUTONOMA 03

(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 31 de diciembre de 2025

(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 - Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada catorce de abril de dos mil veintitrés ante los oficios de la Notario Jesús Eduardo Fernández Duarte, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-06/2023, de fecha 10 de febrero de 2023, con modificación en la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-14/2023, de fecha 29 de marzo de 2023, 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-0019-2023** de fecha 26 de mayo de 2023.

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 – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Setenta y Tres Millones Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, cediendo de sus activos derechos sobre flujos futuros de una porción de los ingresos de cada mes de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma producto de los ingresos derivados del desarrollo de sus actividades, así como los que por cualquier otro concepto le corresponden, realizada por medio de testimonio de contrato de cesión de flujos financieros futuros fechada catorce de abril de dos mil veintitrés ante los oficios de la Notario Jesús Eduardo Fernández Duarte.

MODIFICACIÓN A CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

En fecha 29 de marzo de 2023 según Referencia No DS-SAV-8456y sesión No CD-14/2023 de Consejo Directivo de la Superintendencia comunicó a Hencorp Valores, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa que en su punto II, acordó:

“1) Autorizar, a partir de la fecha de este acuerdo, a) La modificación de la característica “Mecanismo de pago de la Titularización Relacionada con la Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres” y b) La modificación de los contratos de titularización, cesión, prospecto y demás documentos a otorgar de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres (VTHVCPA03), a Hencorp Valores Limitada,

Titularizadora, en carácter de administradora del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, conforme al anexo No. 3, que forma parte integral de este acuerdo: 2) Instruir a Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, en su carácter de emisor, que previo al otorgamiento del asiento registral, deberá presentar: a) El Prospecto de Emisión con las formalidades correspondientes; b) Los testimonios de Escritura Pública de los contratos a modificar”.

3.23.3) MECANISMO DE PAGO DE LA TITULARIZACION: Como respaldo operativo de la emisión, la CEPA por medio del presente Contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros se compromete a transferir la cesión de pagos a través de girar una o más Ordenes Irrevocables de Pago ("OIP") de los ingresos aeroportuarios y no aeroportuarios provenientes de líneas aéreas con las que la CEPA tenga relación comercial, por ejemplo y sin estar limitados aerolíneas tales como Taca Internacional Airlines, S.A., Aerovías del Continente Americano, S.A., Sucursal El Salvador, American Airlines, Inc. Sucursal El Salvador, Líneas Aéreas Costarricenses, S.A., United Airlines, Inc. Sucursal El Salvador, que abarca operaciones comerciales de United Airlines y Continental Airlines, Delta Airlines, Inc. y Compañía Panameña de Aviación, S.A. Se deberá de suscribir tantas OIP y/o Convenios como sean necesarias para mantener una cobertura mínima de UNO PUNTO VEINTICINCO veces el Monto de Cesión Mensual determinado en función del monto de Valores de Titularización colocados y serán mantenidas validas y vigentes mientras no se haya liquidado el capital e intereses de la emisión del FTHVCPA CERO TRES. Sin embargo, esta condición no limita la responsabilidad de la CEPA de trasladar directamente el total de la cesión establecida en el Contrato de Cesión al FTHVCPA CERO TRES. Una vez se haya cumplido con dicha obligación, los Tondos remanentes serán trasladados a la cuenta operativa de la CEPA.

7) MECANISMO DE PAGO DE LA TITULARIZACION: Como respaldo operativo de la misión, la CEPA por medio del presente Contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros se compromete a transferir la cesión de pagos a través de girar una o más Ordenes Irrevocables de Pago ("OIP") de los ingresos aeroportuarios y no aeroportuarios provenientes de las líneas aéreas con las que la CEPA tenga relación comercial, por ejemplo y sin estar limitados aerolíneas tales como Taca Internacional Airlines, S.A., Aerovías del Continente Americano, S.A., Sucursal El Salvador, American Airlines, Inc. Sucursal El Salvador, Líneas Aéreas Costarricenses, S.A., United Airlines, Inc. Sucursal El Salvador, que abarca operaciones comerciales de United Airlines y Continental Airlines, Delta Airlines, Inc. y Compañía Panameña de Aviación, S.A. Se deberá de suscribir tantas OIP y/o Convenios como sean necesarias para mantener una cobertura mínima de UNO PUNTO VEINTICINCO veces el Monto de Cesión Mensual determinado en función del monto de Valores de Titularización colocados y serán mantenidas validas y vigentes mientras no se haya liquidado el capital e intereses de la emisión del FTHVCPA CERO TRES. Sin embargo, esta condición no limita la responsabilidad de la CEPA de trasladar directamente el total de la cesión establecida en el Contrato de Cesión al FTHVCPA CERO TRES. Una vez se haya cumplido con dicha obligación, los fondos remanentes serán trasladadas a la cuenta operativa de la CEPA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

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

Ley Bitcoin

Mediante reforma del ejercicio 2025, se modifica la Ley Bitcoin promulgada mediante DL 57/2021. Pasando de ser moneda de curso legal obligatorio a su aceptación Voluntaria. Quedando el Estado excluido de la obligación de aceptarlo.

Ley de Emisión de Activos Digitales

La emisión, comercialización y registro de activos digitales en El Salvador estará bajo la supervisión de la Comisión Nacional de activos Digitales (CNAD).

Ley de Fomento a la Innovación y Uso de Tecnología Blockchain

Esta ley otorga incentivos fiscales y exenciones tributarias a empresas innovadoras del sector digital.

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 31 de diciembre de 2025 se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Cuenta Discrecional		
Banco América Central	US\$	0.09
Banco Cuscatlán		29.50
Cuentas Restringida		
Banco América Central		0.18
Banco Cuscatlán		1,670.00
Cuentas Colectora		
Banco Cuscatlán		0.24
Total bancos	US\$	<u>1,700.01</u>

NOTA 5 ACTIVOS EN TITULARIZACION

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$136,826.00, los cuales se encuentran integrados por activos en titularización a corto plazo por valor de US\$4,271.00 y los activos en titularización a largo plazo por US\$ 132,555.00.

El saldo total de los activos titularizados que se han cedido comprende todos los derechos sobre los ingresos sobre flujos futuros de una porción de los primeros ingresos de cada mes de la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma producto de los ingresos derivados del desarrollo de sus actividades, así como los que por cualquier otro concepto le corresponden que sean generados por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma y corresponde a la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma; a partir del día uno de cada mes, hasta completar el monto de cada una de las 180 mensualidades cedidas. La suma del total de las ciento ochenta mensualidades serán equivalentes a US\$ 139,284.00 pagaderos en 180 montos mensuales y sucesivos de US\$524.00 de la cuota 1 a la cuota 26; de US\$566.00 de la cuota 27 a la cuota 36, de US\$805.00 la cuota 37 a la cuota 72, de US\$750.00 de la cuota 73 a la cuota 112, de US\$ 540.00 de la cuota 113 a la cuota 135 y de US\$ 1,080.00 de la cuota 136 a la cuota 180; Los flujos futuros de constitución ascienden a \$79,184.00, ingreso diferido amortizado mensualmente con saldo al 31 de diciembre de 2025 por ingresos diferidos de US\$ 65,584.98.

Los ingresos diferidos del período, descargado de la cuenta contable de pasivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2025 son de **US\$13,599.02**, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por **US\$3,559,472.50**, por reintegro al originador por **US\$39.55** y por Ajuste en Integración de Fondo por **US\$ 10,000.00**.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-06/2023, de fecha 10 de febrero de 2023, con modificación en la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-14/2023, de fecha 29 de marzo de 2023, 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, el Asiento Registral Único No. EM-0019-2023 de fecha 26 de mayo de 2023, las características de la emisión se describen a continuación:

CARACTERÍSTICAS:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03 (FTHVCPA03)

Emisor: Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administradora del FTHVCPA03 y con cargo a dicho fondo

Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora antes Hencorp Valores, S.A., Titularizadora Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTHVCPA03: 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 – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03 (FTHVCPA03)

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA03

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVCPA03 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo: 1

Monto a negociar: US\$ 30,000.00

Fecha de colocación: 24 de marzo de 2025

Fecha de liquidación: 25 de marzo de 2025

Precio Base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 100.00 y múltiplos de US\$ 0.10

Plazo de la emisión: 84 meses

Tasa de interés anual: 8.25%

Tipo de tasa: Fija

Base de Cálculo: Año candelario

Duración del tramo: 3.96 años
 Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
 Redención anticipada: Los valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 1, no podrán ser redimidos anticipadamente
 Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03
 Calificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., clasificadora de riesgo y se revisarán semestralmente por los clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
 Fecha de: vencimiento: 25 de marzo de 2032
 Forma de Pago de intereses: Mensual
 Forma de Pago de Capital: Mensual a partir del mes 25
 Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta
Tramo: 2
 Monto a negociar: US\$ 5,000.00
 Fecha de colocación: 13 de agosto de 2025
 Fecha de liquidación: 14 de agosto de 2025
 Precio Base: 100.00%
 Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$ 0.10 y múltiplos de US\$ 0.10
 Plazo de la emisión: 84 meses
 Tasa de interés anual: 8.20%
 Tipo de tasa: Fija
 Base de Cálculo: Año candelario
 Duración del tramo: 2.75 años
 Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
 Redención anticipada: Los valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 2, no podrán ser redimidos anticipadamente
 Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03
 Calificación de Riesgo inicial: "AA-" otorgada por Moody's Loca ES, S.A. de C.V., clasificadora de riesgo y se revisarán semestralmente por los clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
 Fecha de: vencimiento: 14 de agosto de 2032
 Forma de Pago de intereses: Mensual
 Forma de Pago de Capital: Mensual (a excepción del periodo del mes 53 al 64)
 Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta de documentos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Originador	US\$ 37,420.78
Total Documentos por pagar	US\$ 37,420,78

NOTA 7 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Por servicios de representación de los tenedores	US\$	11.00
Por servicios de auditoría externa		1.40
Por servicios de clasificación de riesgos		24.65
Total Honorarios profesionales por pagar	US\$	<u>37.05</u>

NOTA 8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de otras cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Servicios de Publicidad	US\$	5.00
Cedeval		1.00
Asesoría		87.84
Observación Ciudadana		14.64
Total otras cuentas por pagar	US\$	<u>108.48</u>

NOTA 9 OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

		<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
Obligaciones por titularización de activos de a corto plazo		
Principal	US\$	1,230.00
Intereses		99.60
Total obligaciones por titularización a corto plazo	US\$	<u>1,329.60</u>
 Obligaciones por titularización de activos de a largo plazo		
Flujos futuros - principal		33,383.33
Total obligaciones por titularización a largo plazo	US\$	<u>33,383.33</u>
Total obligaciones por titularización a Corto y largo plazo	US\$	<u>34,712.93</u>

Las obligaciones por titularización de activos a corto plazo corresponden a provisión de pago de intereses, la cual se comenzará a amortizar mensualmente a partir del mes 25, el largo plazo corresponde al capital colocado con plazo de amortización mayor a 12 meses. Las obligaciones de Titularización provienen de los valores colocados en la Bolsa de Valores a través de CEDEVAL, en su tramo 1 asciende a US\$ 30,000.00.

NOTA 10 OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta de otros gastos se encuentra integrada por: Colocación de Valores de Titularización por \$346.38; Colocación de Valores de Titularización por \$49.44; Papelería y Útiles por \$163.00; Publicaciones por \$5.00; Asesoría por \$267.14; Trámite Inscripción Casa Corredora por \$10.00 y Observación Ciudadana por \$14.64

NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2025, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 14 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 03, 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 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 Clasificación de Riesgo con Fitch Centroamérica.
- d) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con SYSvalores Casa de Corredores de Bolsa.
- e) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 16 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 17 CONTINGENCIAS

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025 no hay contingencias que informar.

NOTA 18 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025 no hay cauciones que informar.

NOTA 19 SANCIONES

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2025 no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 20 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 346 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 09 de enero de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores - Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

- b) Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03, se muestra a continuación:

TENEDORES	TRAMO	Saldo al 30/06/2025
1	1	30,000.00
	Total	30,000.00

NOTA 21 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2025 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 03, se detalla a continuación:

Fondo	Clasificadora	Clasificación	Perspectiva	Fecha de información	Fecha de Comité
FTHVCPA03	Moody´s Local	AA+ (sf)	Estable	30/06/2025	27/10/2025
FTHVCPA03	PCR	AAA	Estable	30/06/2025	28/10/2025

AAA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

(sf): señala que, de otro modo, los instrumentos de financiamiento estructurado y fundamentales con calificación similar podrían tener diferentes características de riesgo.

"Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.

NOTA 22 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