

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores
Alpha Uno - FTIHVALPH1**

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

San Salvador, República de El Salvador

**Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2026**

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno
FTIHVALPH1**

(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
30 de junio de 2026

INDICE

	Página
Informe de revisión de información financiera intermedia	3
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	4
Estado de determinación de déficit del fondo	5
Estado de composición de déficit del fondo	6
Estado de flujo de efectivo	7
Nota a los estados financieros	8 - 21

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

A los Socios y Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno
FTIHVALPH UNO

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO, al 30 de junio de 2026 y el estado de resultados intermedio del 1 de enero al 30 de junio de 2026, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA 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.

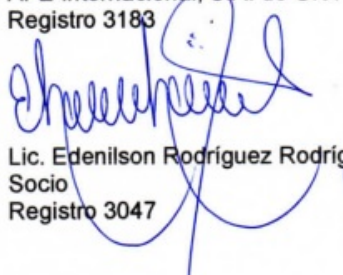
Conclusión

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 ALPHA UNO, al 30 de junio de 2026, 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, 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 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.

AFE Internacional, S.A. de C.V.
Registro 3183


Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio
Registro 3047



San Salvador, 30 de julio de 2026.

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES ALPHA UNO

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

Balance General Intermedio**Al 30 de junio de 2025** (no auditado)

(Expresados en miles de los Estados Unidos de Norte América)

	<u>Notas</u>	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Activo		
Activo corriente		<u>5,540.00</u>
Bancos	4	675.47
Cuentas y Documentos por cobrar	5	4,864.53
Activo no corriente		<u>22,379.25</u>
Activos en Titularización Largo Plazo	6	22,379.25
Total del activo		<u>27,919.25</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		<u>9,078.67</u>
Documentos por pagar	7	959.80
Comisiones por pagar		0.12
Honorarios profesionales por pagar	8	23.80
Cuentas por pagar	9	5,469.78
Otras cuentas por pagar		0.03
Obligaciones por titularización (corto plazo)	10	2,622.55
Impuesto y retenciones por pagar	11	2.59
Pasivo no corriente		<u>17,465.04</u>
Obligaciones financieras de largo plazo	12	17,465.04
(Déficit) acumulado del fondo de titularización		<u>(144.46)</u>
(Déficit) del ejercicio		(144.46)
Total pasivo más excedente		<u>26,399.25</u>
Patrimonio		<u>1,520.00</u>
Participación en fondos Inmobiliarios	13	1,520.00
Total pasivo más patrimonio		<u>27,919.25</u>

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

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES ALPHA UNO

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

Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo

Del 01 de enero al 30 de junio de 2026 (no auditado)

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

	<u>Notas</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2026</u>
Ingresos		
Ingresos de operación y operación		3,147.05
Inmuebles		3,141.69
Otros Ingresos		5.36
Egresos		
Gastos de administración y operación		307.44
Por administración y custodia		268.63
Por clasificación de riesgo		14.00
Auditoría externa y fiscal		2.80
Por honorarios profesionales		17.00
Por servicios de valuación		5.00
Gastos por activos inmuebles titularizados		0.01
Otros gastos	14	3.15
Otros gastos		3.15
Costos de activos titularizados		2,980.92
Costo de venta de bienes inmuebles terminados		2,980.92
Total egresos y gastos		3,291.51
Déficit del ejercicio		(144.46)

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

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES ALPHA UNO

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

Estado de Composición Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización**Al 30 de junio de 2026** (no auditado)

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

	Déficit acumulado	Déficit del período	Total
Saldo al 31 de marzo de 2026	0.00	0.00	0.00
Déficit del ejercicio	0.00	(144.46)	(144.46)
Saldo al 30 de junio de 2026	0.00	(144.46)	(144.46)

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

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES ALPHA UNO

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

Por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2026 (no auditado)

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

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2026</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación	
Déficit del ejercicio	(144.46)
(Aumento) en cuentas por cobrar	(4,864.53)
(Aumento) en Activos titularizados a Largo Plazo	(22,379.25)
Aumento en documentos por pagar	959.80
Aumento en comisiones por pagar	0.12
Aumento en Honorarios profesionales por pagar	23.80
Aumento en cuentas por pagar	5,469.78
Aumento en obligaciones por titularización (corto plazo)	2,622.55
Aumento en otras cuentas por pagar	0.03
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	2.59
Efectivo y equivalente de efectivo usado en actividades de operación	<u>(18,309.57)</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiación	
Obligaciones financieras de largo plazo	17,465.04
Participación en fondos Inmobiliarios	1,520.00
Efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiación	<u>18,985.04</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	675.47
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	0.00
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	<u><u>675.47</u></u>

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

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES - HENCORP VALORES ALPHA UNO

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

Al 30 de junio de 2026 (no auditado)

(Expresados en miles de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de inmuebles- Hencorp Valores Alpha Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo 04 de febrero del 2026, ante los oficios de la Notario Claudia Lorena Chávez Molina,, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-06/2026, de fecha 23 de enero del 2026, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0013-2026** de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiséis.

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. CD37/2008 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 de Inmuebles Hencorp Valores Alpha Uno, es la emisión de Valores de Titularización hasta por un monto de US\$ 16,000,000.00 está amparada con la participación de la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos; se adquirirá el Inmueble de naturaleza urbana, para desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 13 niveles de apartamentos más 1 nivel de Sótano, 4 Niveles de estacionamientos y un nivel de azotea, con un total de 104 unidades habitacionales situados en 87 Avenida Norte y 7º Calle Poniente, Colonia Escalón, Distrito Municipal de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador. Los Valores de Titularización Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Clasificadora de Riesgo: Es la sociedad Feller Rate El Salvador, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Clasificadora de Riesgo, quién será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de a Emisión, como se define adelante y según lo requerido por la legislación aplicable, la clasificación de riesgo "Nivel 2" asignada, corresponde a valores de participación con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fondo y la calidad de administración de la Sociedad Titularizadora B) "Comisionista": Es la sociedad ALPHA INVERSIONES, 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 desarrollo, diseño,

ejecución y supervisión del Proyecto inmobiliario, así como administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido es conveniente que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita a la facultad de ALPHA INVERSIONES. S.A DE C.V. i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante autoridades estatales respectivas que sean de requeridos conforme legislación salvadoreña para para el proyecto Inmobiliario. ii) Gestionar la comercialización promover la venta de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario. iii) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar entre otras, las actividades antes mencionadas así como la facultad de administrador del fondo de Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Inmobiliario; así como ejercer labores de procesamiento de información recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo, por cuenta del Titularización. Además, se entienden comprendida las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto de Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas.

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 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.

I. 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 2026, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2026</u>
Cuenta Discrecional	
Banco de América Central	396.76
Banco agrícola	0.03
Cuenta Colectora	
Banco de América Central	278.66
Cuenta Comisionista	
Banco de América Central	0.01
Cuenta RTV	
Banco de América Central	0.01
Total bancos	<u>675.47</u>

NOTA 5 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo que reflejan las cuentas y documentos por cobrar al 30 de junio de 2026, se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2026</u>
Originador	4,863.03
Clientes	1.50
Total honorarios profesionales por pagar	<u>4,864.53</u>

NOTA 6 - ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026, el saldo ende esta cuenta se encuentra integrado de la siguiente manera:

**Al 30 de junio de
2026**

Bienes Inmuebles Terminados

Terrenos

1,377.80

Edificio

21,001.45

Total Activos Titularizados

22,379.25

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 3.26.1.1 Mediante Escritura Pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obliga a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al proyecto inmobiliario denominado "8VII Homes"; 3.26.1.2 La Titularizadora por medio del contrato de Compra- venta adquirirá y aceptará la tradición del inmueble para el Fondo de Titularización; 3.26.1.3 una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el inmueble, la Titularizadora entregará al originador el precio pactado en el contrato de compra-venta; 3.26.2 Desarrollo del Proyecto de Inmobiliario: El proyecto inmobiliario denominado "8VII Homes" los cuales se integran al fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción. Los Inmuebles que inicialmente integrarán el Fondo tienen una extensión superficial total de DOS MIL NOVENTA Y SIETE metros cuadrados (2,097.00m²); inscritos a favor de la HERITAGE DEVELOPMENTS,, S.A DE C.V. bajo la matrícula número SEIS CERO CUATRO SEIS NUEVE DOS OCHO SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO (60469287-00000) del registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro, Departamento San Salvador el inmueble fue valuado por Geoterra Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable, por el monto de QUINCE MILLONES CIENTO DOS MIL TRECIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DOLAR (US\$15,102,360.20);

Permisos. De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los activos por parte del originador al Fondo de Titularización, la Titularizado deberá cerciorarse que el Proyecto de Inmobiliario que pretende desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico que pretenda ser desarrollado.

El contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo del Proyecto de Construcción, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo Tres del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quién lo agregará al legajo de Anexos de su protocolo, por lo que se considerará como parte integral del mismo.

Durante la ejecución del Proyecto de inmobiliario y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar la renovaciones y gestión de permisos que así lo requieran, ya sea porque las Leyes especiales que regulan los términos de ordenamientos territorial estipulen la tramitación de permisos dependerá de la de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y de cumplimiento de los prerequisites que la misma establezca.

Política de seguros de conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los activos por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto inmobiliario que pretenda desarrollarse cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado.

El contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla el anexo dos del contrato de titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el notario autorizante, quien lo agregará al legajo de anexos a su protocolo, por lo que se considera parte integral del mismo.

Durante la ejecución del proyecto inmobiliario y hasta la finalización del mismo, la titularización deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran, ya sea porque las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial estipulen la tramitación de

permisos hasta la finalización de obras o el cumplimiento de otros prerequisites, o porque se continúe el desarrollo de las fases del proyecto inmobiliario. El plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de los prerequisites que las mismas establezcan.

32) Política de Contratación del Constructor. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titulación contará con cargo al mismo, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, es indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios en los resultará oportuno a) No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; b) No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culpable o dolosa; c) Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño extranjero, por los créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de encontrarse en la situación antes indicada; d) No haber sido condenado por haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos.

CARACTERÍSTICAS:

Principales Características de la Emisión: Monto de la Emisión: Hasta US\$16,000.00 Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil (US\$ 1.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.00). Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América. Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación. Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose del Contrato de Promesa de Compra y posterior adquisición del Inmueble descrito previamente.

Información: Prospecto del fondo FTIHVALPH UNO Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010.

Resolución de la Junta Directiva de Heritage Developments, S.A. de C.V. autorizando la participación en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en acta 20 de junta directiva de fecha 29 de octubre de 2025. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO, en sesión No. CG-339/2025, de fecha 31 de octubre de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG- 345/2026 de fecha 06 de enero de 2026. Resolución de la 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. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. EM -/2025 de fecha --- de ---- de 2025, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO.

Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-06/2026 de fecha 23 de enero del 2026 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES ALPHA UNO, otorgado ante los oficios Licda. Claudia Lorena Chávez Molina con fecha 04 de febrero del 2026, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar: US\$100.00 (Cien Millones de dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de marzo de 2026
3. Fecha de liquidación: 26 de marzo de 2031
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 100
7. Plazo de la emisión: 60 meses
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Feller Rate El Salvador, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el periodo de su vigencia.
9. Fecha de vencimiento: 26 de marzo de 2031
10. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
11. Pago de Capital: Al vencimiento
12. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
13. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo 2

1. Monto a negociar: US\$1,420.00 (Un millón cuatrocientos veinte mil dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de marzo de 2026
3. Fecha de liquidación: 26 de marzo de 2031
4. Precio base: 1.00
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
6. Número de valores a colocar: 1,420
7. Plazo de la emisión: 57 meses
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Feller Rate El Salvador, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el periodo de su vigencia
9. Fecha de vencimiento: 26 de marzo de 2031
10. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización

11. Pago de Capital: Al vencimiento
12. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
13. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

NOTA 7 - DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo que reflejan los documentos por pagar al 30 de junio de 2026 de US\$ 959.80, 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.

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Originador	959.77
Titularizadora de activos	0.03
Total documentos por pagar	<u>959.80</u>

NOTA 8 - HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo que reflejan los honorarios profesionales al 30 de junio de 2026 de US\$23.80 los cuales se detallan a continuación:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Por servicios de representación de los tenedores de valores	2.00
Por servicios de Auditoría Externa	2.80
Por servicios de clasificación de riesgos PCR	14.00
Por servicios de peritos valuadores	5.00
Total honorarios profesionales por pagar	<u>23.80</u>

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026, esta cuenta está compuesta por:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Proveedores	5,469.78
Total cuentas por pagar	<u>5,469.78</u>

NOTA 10 - OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS

Al 30 de junio de 2026, el saldo de las obligaciones por titularización de activos por pagar se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Inmuebles/Reserva para apartamentos	2,622.55
Total obligaciones por titularización de activos	<u>2,622.55</u>

NOTA 11 - IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

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

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
Retenciones de impuesto sobre la renta	1.89
IVA débito fiscal	0.70
Total Impuestos y retenciones por pagar	<u>2.59</u>

NOTA 12 - OBLIGACIONES FINANCIERAS DE LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta de obligaciones financieras a largo plazo, se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>
<u>Préstamo con Instituciones Bancarias</u>	
Adeudado por préstamos / Banco de América Central	17,465.04
Total préstamos y sobregiros con instituciones financieras	<u>17,465.04</u>

En fecha veintiocho de mayo de 2026, se adquirió préstamo crédito decreciente por la cantidad de DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA US\$ 17,500.00, con destino adquisición de inmueble para la construcción de proyecto habitacional OCHO II HOMES, plazo de diecisiete meses, tasa nominal de 8.50% anual sobre saldos, pagaderos mensualmente; esta tasa de interés se calcula en base al año calendario y se ajustará mensualmente de acuerdo a lo establecido en el artículo sesenta y cuatro de la Ley de Bancos, manteniendo un diferencial máximo hacia debajo de DOCE PUNTO CINCUENTA puntos; la cual a esta fecha la tasa efectiva es de 9.19% anual. Forma de pago: a) durante la etapa de construcción pagará únicamente intereses mensuales sobre los saldos de capital desembolsados; b) durante la etapa de escrituración y venta, pagará los intereses mensuales de sus propios fondos. Luego mediante abonos de capital de acuerdo con las ventas del proyecto equivalente al 85% del valor de cada apartamento.

Garantía: promesa de hipoteca abierta constituida a cinco años plazo, por un monto de veintidós millones sesenta y nueve mil setecientos noventa y cuatro dólares de los estados unidos de américa.

Cesión de beneficio de póliza: la acreditada cede a favor del Banco los beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo por un valor de Diecisiete millones quinientos noventa y dos mil cuarenta y ocho dólares con veinticuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América.

Para garantizar al Banco de América Central, S.A., se constituye como fiador y codeudor solidario a la sociedad HERITAGE DEVELOPMENTS, S.A. de C.V., de tales obligaciones, con los mismos sometimientos, pactos y renunciaciones hechas por la acreditada.

NOTA 13 - PARTICIPACION EN FONDO INMOBILIARIO

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta de participación en fondos inmobiliarios se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de</u>
	<u>2026</u>
Participaciones en proyectos de construcción	1,520.00
Total participación en fondo inmobiliario	<u>1,520.00</u>

NOTA 14 -OTROS GASTOS

Al 30 de junio de 2026 la cuenta de otros gastos se encuentra integrada por Administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$ 3.15 integrados por: Colocación de valores de Titularización US\$2.14; Papelería y Útiles US\$0.01 y Trámite de inscripción de casa corredora US\$1.00.

NOTA 15 - DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 16 - EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 17 - CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 18 - RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis 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 ALPHA UNO, 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 19 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2026, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 30 de junio de 2026 los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con Feller Rate El Salvador, S.A. de C.V.
- 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 20 - IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 21 - CONTINGENCIAS

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no hay contingencias que informar.

NOTA 22 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no hay cauciones que informar.

NOTA 23 - SANCIONES

Durante el período reportado al 30 de junio de 2026, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 24 - HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros
Según acta No. 379 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 14 de julio de 2026, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores – Alpha uno, con sus anexos al 30 de junio de 2026.
- b) Al 30 de junio de 2026, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Alpha uno, colocados el 26 de marzo de 2026, se muestra a continuación:

Tramo	Cantidad de Valores	Montos US\$
1	100	100.00
2	1,420	1,420.00
Totales	1,520	1,520.00

NOTA 25 - CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2026 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Alpha uno, se detalla a continuación:

Fondo	Clasificadora	Clasificación	Fecha de referencia
FTIHVALPH1	Feller Rate El Salvador, S.A. de	N DOS	30/10/2025

Significado de las clasificaciones obtenidas.

Categoría N DOS: Corresponde a valores de participación con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fondo y la calidad de la administración de la Sociedad Titularizadora.

NOTA 26 - SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

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

AFE Internacional, S.A. de C.V.
(Reg. 3183) Auditores Externos

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. Edenilson Rodríguez Rodríguez
Socio