

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores,
Santa Elena 01 – FTIHVSE01**

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

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

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01
FTIHVSE01**

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

INDICE

	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	3
Estado de determinación de déficit del fondo	4
Estado de composición de déficit del fondo	5
Estado de flujo de efectivo	6
Nota a los estados financieros	7 - 20

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
Santa Elena 01 - FTIHVSE01
Presente

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES-SANTA ELENA 01, al 30 de junio de 2026 y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujo de efectivo por el periodo de seis meses, que terminaron el 30 de junio de 2026, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. La administración del FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES- SANTA ELENA 01, 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 Auditoria

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 auditoria conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoria. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado la 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 TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES- SANTA ELENA 01, al 30 de junio de 2026, y su desempeño financiero del 1 de enero al 30 de junio de 2026, 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 de contabilidad

Sin calificar la opinión, llamamos la atención 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 contables utilizadas y la NIIF se presentan en la nota 26. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con anexo RCTG15 Manual y Catalogo 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 Santa Elena 01
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Balance General Intermedio
al 30 de junio de 2026 (no auditado) y al 31 de diciembre de 2025 (auditado)
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTA</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2026</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2025</u> <u>US\$</u>
ACTIVO			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	966.30	134.94
Cuentas y documentos por cobrar	5	5.03	1,448.23
Impuestos		0.00	28.62
Total activo corriente		971.33	1,611.78
No corriente			
Activos Inmuebles Titularizados a Largo Plazo	6	27,913.87	27,875.67
Ajuste por valorización	6	6,261.39	4,958.58
Total activo no corriente		34,175.26	32,834.26
TOTAL ACTIVO		35,146.59	34,446.04
PASIVO			
Corriente			
Comisiones por pagar	7	0.04	0.04
Honorarios Profesionales por pagar	8	15.00	15.70
Otras cuentas por pagar	9	797.42	17.42
Impuestos y retenciones por pagar		0.00	371.80
Prestamos con instituciones bancarias o de crédito	10	1,142.72	1,148.75
Total pasivo corriente		1,955.18	1,553.71
No corriente			
Ingresos por preventa por proyectos de construcción		7,445.66	7,445.67
Obligaciones Financieras de Largo Plazo	10	10,678.56	11,214.28
(Déficit) acumulados del fondo de titularización		(726.19)	(2,437.16)
(Déficit) Excedentes del ejercicio		(468.01)	1,710.96
Total pasivo no corriente		16,930.02	17,933.75
TOTAL PASIVO		18,885.20	19,487.46
Patrimonio			
Participaciones en fondos inmobiliario	22	10,000.00	10,000.00
Ganancias no realizadas	11	6,261.39	4,958.58
Total pasivo y patrimonio		16,261.39	14,958.58
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		35,146.59	34,446.04

Las notas que aparecen son parte integral de estos 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

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01
 (Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
 (San Salvador, Republica de El Salvador)
Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo
Del 01 de enero al 30 junio de 2026 y 2025(no auditado)
 (Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	Al 30 de junio de 2026	Al 30 de junio de 2025
		<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Ingresos			
Ingresos de operación y administración		0.00	1,560.00
Total Ingresos		0.00	1,560.00
Egresos			
Gastos de Operación y Administración			
Pago de servicio de la deuda		409.02	486.53
Administración y Custodia		37.44	37.44
Honorarios Profesionales		9.75	4.99
Clasificación de Riesgo		5.00	5.00
Auditoría Externa		1.40	1.40
Impuestos y contribuciones		1.20	23.48
Seguros		0	33.50
Gastos por activos inmuebles titularizados		0	0.01
Total gastos de operación y administración		463.81	592.35
Gastos financieros			
Intereses Valores Titularización		0.00	0.00
Total gastos financieros		0.00	0.00
Costos de activos titularizados			
Costo de venta de bienes inmuebles terminados		0.00	1.26
Otros gastos			
Otros gastos	12	4.20	0.00
Total Otros Gastos		4.20	0.00
(Déficit) excedente del Ejercicio		(468.01)	966.39

Las notas que aparecen son parte integral de estos 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

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Estado de Composición Intermedio de Excedente Acumulado del Fondo
Al 30 junio de 2026 y 2025 (no auditado)
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Excedentes acumulados	Excedente /Déficit del período	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(1,174.45)	(1,262.70)	(2,437.16)
Traslado de resultados	(1,262.70)	1,262.70	0.00
Retiro de excedentes	0.00	0.00	0.00
Excedente del ejercicio	0.00	966.39	966.39
Saldo al 30 de junio de 2025	(2,437.16)	966.39	(1,470.77)
Traslado de resultados	0.00	0.00	0.00
Retiro de excedentes	0.00	0.00	0.00
Excedente del ejercicio	0.00	744.57	744.57
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(2,437.16)	1,710.96	(726.19)
Traslado de resultados	0.00	0.00	0.00
Retiro de Excedentes	0.00	0.00	0.00
Déficit del ejercicio	0.00	(468.01)	(468.01)
Saldo al 30 de junio de 2026	(2,437.16)	1,242.96	(1,194.20)

Las notas que aparecen son parte integral de estos 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

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01
(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio
Por el período 01 de enero al 30 de junio de 2026 y 2025(no auditado)
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Al 30 de junio de 2026	Al 30 de junio de 2025
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación:		
(Déficit) Excedente del ejercicio	(468.01)	966.39
Conciliación entre el excedente neto y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos netos de las operaciones:		
(Aumento) de Activos Inmuebles titularizados	(38.20)	(11.04)
Disminución Arrendamientos cobrados por anticipado	0.00	680.00
Disminución (Aumento) Cuentas y documentos por cobrar	1,443.20	(1,565.03)
Disminución en Impuestos por cobrar	28.62	
(Disminución) en comisiones por pagar	0.00	0.00
(Disminución) Aumento en Honorarios profesionales por pagar	(0.70)	0.70
(Disminución) en cuentas por pagar	0.00	(34.379)
Aumento en Otras cuentas por pagar	780.00	33.32
(Disminución) en Obligaciones financieras largo plazo	(535.72)	(535.72)
(Disminución) en impuestos y retenciones por pagar	(371.80)	0.00
Efectivo Neto provisto por (usado en) Actividades de Operación	<u>837.39</u>	<u>(465.75)</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:		
Adquisición de préstamos bancarios	(6.03)	(3.00)
Ingresos por preventa de proyectos	0.00	0.00
Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento	<u>(6.03)</u>	<u>(3.00)</u>
Aumento (disminución) en el efectivo	831.36	(468.75)
Efectivo al inicio del año	134.94	654.63
Efectivo al final del año (nota 4)	<u>966.30</u>	<u>185.88</u>

Las notas que aparecen son parte integral de estos 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

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01

(Administrado por Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, subsidiaria de Hencorp, V Holding S de R.L.)
(San Salvador, Republica de El Salvador)

Notas a los estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025 (auditado)

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – SANTA ELENA Cero Uno, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada dieciséis de junio de dos mil veintidós ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-28/2022, de fecha diez de junio de dos mil veintidós, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-26-2022 de fecha 05 de julio de 2022.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Titularización de Activos es la Administradora del Fondo de Titularización, se constituyó por medio de escritura pública el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadora de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores de conformidad al artículo 5 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 fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores Santa Elena 01, se registrará por los siguientes términos: El originador, quien es dueño y actual poseedor del inmueble, derechos, planos y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización sobre el Inmueble a título de compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCOPR VALORES SANTA ELENA CERO UNO, por el precio de CINCO MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$5,080.81), pagaderos una vez el FTIHVSE01, emita los Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al mismo. El inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario tiene una extensión superficial de cinco mil trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados con once centésimas (5,358.11 m²) y se encuentra ubicado en el Municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor del originador bajo la matricula número tres cero dos ocho tres tres tres cero – cero

cero cero cero cero (30283330-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete 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 conforme un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles – Hencorp Valores – Santa Elena Cero Uno, es la emisión de Valores de Titularización hasta por un monto de US\$ 15,000.00 está amparada con la participación de la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto Inmobiliario denominado “Torre Santa Elena 1” el cual consiste en la construcción de un edificio de uso comercial para arrendamiento de espacio para oficinas y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

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

Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

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

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de América será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares estadounidenses. Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Principales políticas 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 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 periodo razonable de uso.

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

a. Período contable

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

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. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

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

i. Indemnización

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

j. 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.

k. Flujo de Efectivo,

Los flujos de efectivo del Fondo 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 4 – BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
<u>Cuenta Discrecional</u>		
Banco Agrícola	965.80	134.44
<u>Cuenta Comisionista</u>		
Banco Agrícola	0.50	0.50
<u>Cuenta Colectora</u>		
Banco Agrícola	0.00	0
Total Bancos	966.30	134.94

NOTA 5 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo en cuentas y documentos por cobrar asciende a US\$5.03 y US\$1,448.23 los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar</u>		
Otras cuentas por cobrar	5.03	1,448.23
Total cuentas y documentos por cobrar	5.03	1,448.23

NOTA 6 – ACTIVOS INMUEBLES TITULARIZADOS A LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo en activos inmuebles Titularizados asciende a US\$27,913.87 y US\$27,875.67 más ajuste a la valorización, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
<u>Activos en titularización a largo plazo</u>		
Bienes inmuebles terminados/terrenos	5,080.81	5,080.81
Bienes inmuebles terminados/edificio	22,833.06	22,794.86
Ajuste por valorización	6,261.39	4,958.59
Total activos inmuebles titularizados a largo plazo	34,175.26	32,834.26

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Santa Elena Cero Uno, conformado de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo, rendimiento y financiamiento del proyecto inmobiliario, el cual consiste en la construcción de un edificio de uso comercial para arrendamiento de espacio para oficinas. La Titularizadora queda expresamente facultado para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto Inmobiliario.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Santa Elena Cero Uno FTIHVSE CERO UNO, creado con el objeto del rendimiento y financiamiento del proyecto denominado “Torre Santa Elena 01” y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo del mismo.

En fecha dieciséis de junio de 2022, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera se efectuó escritura de compraventa de inmueble, la Licenciada Sara Gasteazoro de Menéndez en su calidad de representante legal de la sociedad Desarrollos Consolidados, S.A. de C.V. (la vendedora) y el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre en su calidad de representante legal Hencorp Valores Ltda. Titularizadora administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena 01 (la compradora) que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización del fondo, los comparecientes manifiestan que convienen el celebrar UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE el cual se registrará por lo siguiente: a) que la sociedad vendedora es dueña y actual poseedora del inmueble de naturaleza rústica, situado sobre Boulevard Orden de Malta, número cuatrocientos setenta, Urbanización Santa Elena con una extensión superficial de CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO ONCE metros cuadrados. El Inmueble se encuentra inscrito a favor de la sociedad vendedora bajo la matrícula tres cero dos ocho tres tres tres cero – cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Cuarta Sesión del Centro departamental de La Libertad. b) que el Inmueble junto con sus derechos, accesorios han sido valuadas por el monto de CINCO MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$5,080.81 POR Luis Roberto Guifarro Álvarez, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0152-2007, c) que del Inmueble no se adeudan impuestos municipales, d) que la sociedad vendedora está solvente con sus obligaciones tributarias, e) que el Inmueble se encuentra libre de proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje, y sobre el mismo no pesan gravámenes, anotaciones, ni restricciones de ningún tipo.

La sociedad vendedora por el precio de CINCO MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$5,080.81, le vende el inmueble libre de todo gravamen a la TITULARIZADORA para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES SANTA ELENA CERO UNO. Realizando en este acto la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos accesorios que sobre el mismo el corresponden, entregándoselas materialmente y obligándose al saneamiento de Ley.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles- Hencorp Valores SANTA ELENA 01 (FTIHVSE 01).

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del FTIHVSE 01 y con cargo a dicho fondo.

Originador: Desarrollos Consolidados, S.A. de C.V.

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

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles - Hencorp Valores – SANTA ELENA cero uno (FTIHVSE 01)

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidad de la distribución de Dividendos.

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIHVSE 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

TRAMO 1:

Fecha de colocación Tramo 1: 8 de julio de 2022.

Fecha de vencimiento Tramo 1: 8 de julio de 2057.

Monto Negociado: US\$10,000.00

Plazo de la emisión: Cuatrocientos Veinte meses.

Tasa de Interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)

Clasificación: Pacific Credit Rating N1

Forma de pago de Capital Tramo 1: Al vencimiento.

NOTA 7 – COMISIONES POR PAGAR

El saldo de comisiones por pagar Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
Por custodia	0.04	0.04
Total comisiones por pagar	0.04	0.04

NOTA 8 – HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo de los honorarios profesionales por pagar Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
Por servicios de representación de los tenedores	10.00	5.00
Por servicios de auditoría externa	0.00	0.70
Por servicios de clasificación de riesgos	5.00	10.00
Total de honorarios profesionales por pagar	15.00	15.70

NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las otras cuentas por pagar Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
Publicaciones	8.38	8.38
CEDEVAL	9.04	9.04
Arrendamientos cobrados por anticipados	780.00	0.00
Total otras cuentas por pagar	797.42	17.42

NOTA 10 PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES BANCARIAS

Al 30 de junio de 2026 y 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 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>
<u>Obligaciones financieras a corto plazo</u>		
Principal	1,076.83	1,076.82
Intereses	65.89	71.92
Total obligaciones financieras a corto plazo	<u>1,142.72</u>	<u>1,148.75</u>
<u>Obligaciones financieras a largo plazo</u>		
Adeudado por prestamos	10,678.56	11,214.28
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>10,678.56</u>	<u>11,214.28</u>
Total obligaciones financieras a corto y largo plazo	<u>10,911.33</u>	<u>12,363.03</u>

En fecha uno de febrero de 2023, se adquirió préstamo, celebrado mediante contrato de Apertura de Crédito Fija por la cantidad de: QUINCE MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, del cual podrá disponer a partir de hoy. La Deudora podrá hacer uso de los fondos mediante desembolsos, que se retirarán de acuerdo al avance físico de las obras lo cual será supervisado por la Gerencia Inmobiliaria y Constructor de Banco Agrícola; lo anterior, siempre y cuando la Sociedad Acreditada, se encuentre en total cumplimiento de todas las obligaciones y condiciones aquí expresadas, sean especiales y/o financieras, y que no haya incurrido en alguna de las causales de caducidad y/o terminaciones pactadas en el contrato. La Acreditada destinará el crédito que se le concede para Construcción de Edificio de Oficinas Torre Santa Elena.

PLAZO DE CONTRATO Y PLAZO DE GIRO: El plazo del contrato será de DIEZ años a contar de esta fecha, o sea que vencerá el día treinta y uno de enero de dos mil treinta y tres. El Plazo del Giro para el uso del crédito abierto por parte de La Acreditada será de UN año a contar de esta fecha, contando al mismo tiempo con un Periodo de Gracia de UN Año, contado a partir de esta fecha.

USO DE FONDOS: La Deudora podrá hacer uso de los fondos mediante desembolsos, que se retirarán de acuerdo al avance físico de las obras lo cual será supervisado por la gerencia Inmobiliaria y Constructor de Banco Agrícola; lo anterior, siempre y cuando la Sociedad Acreditada, se encuentre en total cumplimiento de todas las obligaciones y condiciones aquí expresadas, sean especiales y/o financieras, y que no haya incurrido en alguna de las causales de caducidad y/o terminación pactadas en el contrato.

FORMA DE PAGO: Los documentos que amparen los retiros que efectúe La Deudora con base este crédito serán pagaderos así: Durante los primeros DOCE meses únicamente cancelará intereses mensuales, a partir del mes TRECE por medio de CIENTO SIETE pagos mensuales de OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA de capital más su respectivo interés y una última cuota por el saldo de capital pendiente más sus respectivos intereses (Balloon). Para referencia de la Acreditada el monto de las cuotas mensuales se ha calculado en base a quince años incluyendo un año de gracia. INTERESES: LA DEUDORA, se obliga a pagar sobre la suma del crédito y desde el día de su desembolso, una Tasa Variable de interés, que será equivalente a sumar: la tasa de interés SOFR (Secured Overnight Financing Rate) de tres meses más un diferencial de TRESCIENTOS VEINTE PUNTOS BÁSICOS 3.20%). La tasa de interés será revisable cada MES durante la vigencia del presente préstamo. La tasa mínima de interés será de CINCO PUNTO CUARENTA POR CIENTO (5.40%) ANUAL (la "Tasa Mínima" O "Tasa Piso"). En cualquier momento durante el plazo del crédito, si la Tasa de Interés SOFR de UN mes más el diferencial según se ha establecido dentro de la presente cláusula, está debajo de la Tasa Mínima de Interés, LA DEUDORA pagará la Tasa Mínima de Interés, es decir el CINCO

PUNTO CUARENTA PORCIENTO (5.40%) ANUAL sobre la suma del crédito. En caso de que la Tasa de Interés SOFR de UN MES más el diferencial esté arriba de la Tasa Mínima de Interés.

NOTA 11 GANANCIAS NO REALIZADAS

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>
Ganancias no realizadas	6,261.39	4,958.58
Total ganancias no realizadas	<u>6,261.39</u>	<u>4,958.58</u>

El anterior detalle presenta la participación a patrimonio de FTIHVSE01.

En fecha 10 de diciembre de 2025 se realizó ajuste por avalúo elaborado por el perito valuador Ing. MSc. Luis Roberto Guifarro Alvarez, PV-0152-2007 de la SSF, valuó por valor de terreno y construcciones por valor total de \$34,137.06, según lo siguiente:

Valor actual de mercado de terreno es de \$5,760.00

Valor actual total de las construcciones es de \$28,377.06

Ubicación actual: Urbanización Arcos de Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Polígono "A", Lote N°9, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

En marzo de 2026, se realizó el ajuste al valor del inmueble por \$1,302.81 por avalúo del 10 de diciembre de 2025, se incrementó en registro contable ganancias no realizadas, que se refleja en el saldo contable al 30 de junio de 2026 por valor de \$6,261.39 y al 31 de diciembre 2025 por valor de \$4,958.59

Saldo contabilizado de acuerdo al valor del avalúo de fecha 10 de diciembre de 2025

Activos Inmuebles Titularizados a largo plazo al 31-12-2025	\$27,875.67
Saldo contable ajustado a Ganancias no realizadas al 30-06-2026	6,261.39
Saldo contabilizado	<u>34,137.06</u>

NOTA 12 OTROS GASTOS

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta de la cuenta, se detalla a continuación:

	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Al 30 de junio 2025</u>
Gastos derechos de registro	4.20	0.00
Total otros gastos	<u>4.20</u>	<u>0.00</u>

NOTA 13 – DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen activos titularizados en mora.

NOTA 14 – EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen retiros de excedentes.

NOTA 15 – CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

NOTA 16 – 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 de Inmuebles Hencorp Valores SANTA ELENA 01, tiene establecido 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 17 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2026 y 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 30 de junio de 2026 y 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 Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

NOTA 18 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no hay contingencias que informar.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no hay cauciones que informar.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

NOTA 22 – 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 Inmuebles Hencorp Valores – SANTA ELENA 01, con sus anexos al 30 de junio de 2026.

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 de Inmuebles Hencorp Valores – SANTA ELENA 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2025.

b) Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, de los Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores SANTA ELENA 01 colocados y la propiedad de tenedores de valores se detallan a continuación:

Tenedor	Tramo	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Cantidad de valores	Saldo en dólares
1	1	08-07-2022	08-07-2057	10,000	\$10,000.00
Total				10,000	\$10,000.00

Monto vigente \$10,000.00, monto registrado \$15,000.00 monto por colocar \$5,000.00

NOTA 23 – CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 30 de junio de 2026, la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores SANTA ELENA 01, se detalla a continuación:

Fondo	Calificadora	Calificación	Perspectiva	Fecha de comité	Fecha de información
FTIHVSE01	Pacific Credit Rating	N3	Estable	27/10/2025	30/06/2025

Nivel 3 (N3): Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

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 24 – SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y EL MANUAL DE CONTABILIDAD PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS, EMITIDO POR EL BANCO CENTRAL DE RESERVA.

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 el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos, emitido por el Banco Central de Reserva.

1. La normativa contable emitida por el Banco Central de Reserva 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 estos 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