



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
Audidores y Consultores

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

30 de julio de 2025

A los Socios y Concejo de Gerentes de
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Administradora del
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES NU LOMAS 01

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES –NU LOMAS CERO UNO, al 30 de junio de 2025 y los estados intermedios de determinación de excedentes y flujos de efectivo por el período de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2025, y un resumen de políticas contables importantes y sus notas. La administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – NU LOMAS 01, es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo 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 revisión

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 analíticos 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 identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, 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 que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES – NU LOMAS CERO UNO, al 30 de junio de 2025, y los resultados intermedios de determinación de excedentes y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2025, de acuerdo 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 24, Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 24. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – NU LOMAS CERO UNO

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

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

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

| | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> |
|--|---|
| Activo | |
| <u>Activo corriente</u> | US\$ 746.20 |
| Bancos (nota 4) | 49.93 |
| Cuentas y Documentos por cobrar (nota 5) | 696.27 |
| <u>Activo no corriente</u> | 14,733.55 |
| Activos Inmuebles titularizados a Largo Plazo (nota 6) | 14,733.55 |
| Gastos de colocación | 0.00 |
| Total activo | US\$ 15,479.75 |
| Pasivo | |
| <u>Pasivo corriente</u> | 3,110.49 |
| Documentos por pagar (nota 7) | 2,428.53 |
| Comisiones por pagar | 0.04 |
| Honorarios profesionales por pagar (nota 8) | 25.80 |
| Cuentas por pagar (nota 9) | 654.51 |
| Otras cuentas por pagar (nota 10) | 0.5 |
| Impuestos y retenciones por pagar | 1.11 |
| <u>Pasivo no corriente</u> | 12,200.00 |
| Préstamo con instituciones bancarias (nota 11) | 12,200.00 |
| <u>Reservas Acumuladas</u> | 0.00 |
| Reservas de Excedentes Anteriores | 0.00 |
| Excedentes del ejercicio | 69.26 |
| Total pasivo | 15,379.75 |
| Patrimonio | 100.00 |
| Participaciones en fondos inmobiliario | 100.00 |
| Total pasivo y patrimonio | US\$ 15,479.75 |

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – NU LOMAS CERO UNO

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

Estado de Determinación de Excedentes Intermedio del Fondo**Del 01 de marzo al 30 de junio de 2025** (no auditado)

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

| | <u>Al 30 de junio de</u> |
|---|---------------------------------|
| | <u>2025</u> |
| Ingresos | |
| <u>Ingresos de operación y administración</u> | US\$ 716.32 |
| Ingresos por activos titularizados | 716.32 |
| Otros Ingresos | 0.00 |
| Egresos | |
| <u>Gastos de administración y operación</u> | 55.36 |
| Por administración y custodia | 7.56 |
| Por clasificación de riesgo | 15.00 |
| Por auditoría externa | 2.80 |
| Por pagos de Servicios de la Deuda | 5.00 |
| Por honorarios profesionales | 25.00 |
| Por servicios de valuación | 0.00 |
| <u>Costos de Activos titularizados</u> | 590.04 |
| Costo De Venta De Bienes Inmuebles Terminados | 590.04 |
| <u>Otros gastos</u> | 1.66 |
| Otros gastos (nota 12) | 1.66 |
| Total de egresos y gastos | 647.06 |
| Excedentes del ejercicio | US\$ 69.26 |

El presente estado financiero no se presenta de forma comparativa debido a que inicio en fecha 01 de marzo de 2025

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES -HENCORP VALORES – NU LOMAS CERO UNO

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

**Estado de Composición Intermedio del Excedente Acumulado del Fondo de Titularización
Al 30 de junio de 2025 (no auditado)**

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

| | <u>Déficit</u> <u>ejercicio</u> <u>anterior</u> | | <u>Excedente/</u> <u>déficit del</u> <u>período</u> | | <u>Total</u> |
|-------------------------------------|---|-------------|---|--------------|-------------------|
| Saldo al 01 de marzo de 2025 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 | US\$ 0.00 |
| Excedente del ejercicio | | 0.00 | | 69.26 | 69.26 |
| Saldo al 30 de junio de 2025 | US\$ | 0.00 | US\$ | 69.26 | US\$ 69.26 |

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – NU LOMAS CERO UNO

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio**Por el período del 01 de marzo al 30 de junio de 2025** (no auditado)

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

| | <u>Al 30 de junio de</u> |
|--|---------------------------------|
| | <u>2025</u> |
| Flujo de efectivo provenientes de actividades de operación | |
| Excedentes del ejercicio | US\$ 69.26 |
| <i>Cambios netos en activos y pasivos:</i> | |
| (Aumento) en cuentas y documentos por cobrar | (696.27) |
| (Aumento) de Activo en Inmuebles titularizados L.P. | (14,733.55) |
| Aumento en Documentos por pagar | 2,428.53 |
| Aumento en cuentas por pagar | 654.51 |
| Aumento en Impuestos y retenciones por Pagar | 1.11 |
| Aumento en Otras cuentas por Pagar | 0.5 |
| Aumento en comisiones por pagar | 0.04 |
| Aumento en Honorarios profesionales | 25.80 |
| Flujo neto de efectivo y equivalente de efectivo usado por las actividades de operación | <u>(12,250.07)</u> |
| Flujo de Actividades de Financiamiento | |
| Adquisición de préstamo | 12,200.00 |
| Participación en Fondos Inmobiliarios | 100.00 |
| Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de financiamiento | <u>12,300.00</u> |
| <i>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</i> | <u>49.93</u> |
| Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio | US\$ <u><u>49.93</u></u> |

El presente estado financiero no se presenta de forma comparativa debido a que inicio en fecha 01 de marzo de 2025

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Auditores Externos (Registro No. 2503)Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES- HENCORP VALORES – NU LOMAS CERO UNO

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios**Al 30 de junio de 2025** (no auditado)

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Fondo de Titularización de inmuebles- Hencorp Valores –Nu Lomas 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 del día seis de diciembre de dos mil veinticuatro ante los oficios de la Notario Josue Orlando Guerra Hernández, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-55/2024, de fecha 25 de octubre de 2024, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0002/2025** de fecha veinticinco de enero de veinticinco.

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

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles – Hencorp Valores – Nu Lomas Cero Uno es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Seis Millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es Nu Developents Sociedad Anónima de Capital Variable; que puede abreviarse NU DEVELOPMENTS, S.A. DE C.V., quien es el dueño y actual poseedor del inmueble, derechos planos y permisos, 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 compra venta a favor de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora para FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES NU LOMAS CERO UNO, Los activos del Fondo tendrán por propósito principal el construir diseñar , desarrollar, ejecutar y financiar el proyecto de construcción para su operación , venta de alquiler , permuta, entre otros productos de ello generar rentabilidad a través de los dividendos para los tenedores de valores de titularización que emitan con cargo al mismo, la administración del Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Hencorp Ltda., Titularizadora de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración del Fondo de Titularización el cual se regirá por las siguientes condiciones: 1) Monto fijo: Hasta SEIS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. 2) Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

Clasificadora de Riesgo: Es la sociedad Moody's Local ES S.A. de C.V., SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Clasificadora de Riesgo, que en adelante podrá abreviarse Moody's Local El Salvador., Clasificadora de Riesgo, que en adelante también referida como "Moody's Local ES S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo en adelante referida también como "Moody's Local El Salvador". Clasificadora de Riesgo", o cualquier otra sociedad clasificadora de Riesgo que la sustituya, quién será la responsable

Nu Developments S.A de C.V (en adelante el Originador); utiliza el vehículo de la titularización para desarrollar un moderno complejo habitacional de tipo vertical denominado Nu Lomas, para el propósito exclusivo de comercialización y venta. El proyecto se favorece de una ubicación geográfica estratégica de alta demanda y plusvalía. La construcción comprende diez niveles compuestos de cien apartamentos, los cuales están pre-vendidos en su totalidad. De manera conjunta totalizan un área vendible aproximada de 7,024.78 mts². El desarrollo contará con un estacionamiento anexo con capacidad para 235 automóviles.

El desarrollo es favorecido por la sólida experiencia y trayectoria de la empresa constructora del proyecto (NABLA S.A. de C.V). Los convenios que la Constructora asumirá con el Fondo mitigan parcialmente los riesgos asociados a la construcción y obligaciones del Fondo. Contractualmente, el Originador deberá aportar a favor del Fondo, los recursos en efectivo adicionales; permitiendo cubrir incrementos repentinos en los costos de construcción; además, de actuar como garante de la deuda a adquirir por el Fondo. Durante el proceso de construcción y mientras que los activos titularizados integren el Fondo, los riesgos asociados al proyecto estarán mitigados con la contratación de una póliza de seguro contra todo tipo de riesgo.

Moody's Local El Salvador, consideró las proyecciones de los costos de operación y las presiones que estos puedan generar en el flujo de caja, asimismo; analizó los escenarios del Estudio Técnico de Factibilidad y modelo financiero proporcionados por la Titularizadora. Esto con el propósito de reproducir la capacidad futura del Fondo para cumplir con las obligaciones financieras y a los tenedores de valores.

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 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 Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares.

Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – PORTALES DEL BOSQUE 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Prácticas Contables Utilizadas

a. Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes

En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.

c. Período contable

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

d. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

e. Corrección monetaria

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

f. Bases de conversión

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.

g. Otros Activos Corrientes

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

h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta

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

- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

- a. Período contable
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. Activos titularizados
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. Provisiones
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia de Valores.
De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

NOTA 4 BANCOS

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

| | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> | |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| Cuentas corrientes | | |
| Banco Atlántida Cuenta Discrecional | US\$ | 49.93 |
| Banco Atlántida Cuenta colectora | | 0 |
| Banco Atlántida Cuenta Comisionista | | 0 |
| Total bancos | US\$ | <u>49.93</u> |

NOTA 5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de junio de 2025, las cuentas y documentos por cobrar se detallan a continuación:

| | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> | |
|---|---|----------------------|
| Cuentas y documentos por cobrar | | |
| Originador | US\$ | 696.27 |
| Total de cuentas y documentos por cobrar | US\$ | <u>696.27</u> |

NOTA 6 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 30 de junio de 2025 el saldo de Activos inmuebles Titularizados asciende a US\$ 14,733.55, los cuales se encuentran integrados en su totalidad por los activos inmuebles titularizados a largo plazo terreno por US\$ 1,175.08 y Edificios US\$ 13,558.47.

Dichos activos fueron transferidos al fondo en punto 11) "Contrato de Compraventa; es el contrato a otorgar entre Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora y NU DEVELOPMENTS S.A DE C.V por medio del cual se enajenará el inmueble donde se desarrollará el Proyecto de Construcción, que constituirá el activo que integrará el fondo, desde el originador hacia el Fondo y que se realizará el Proyecto de Construcción, que constituirá el activo que integrará el fondo, desde el originador hacia el fondo y que se realizará a título oneroso con cargo al miso, por medio de la Titularizadora. 12) "Contrato de Custodia de Documentos". Es el contrato de custodia a celebrar entre la Titularizadora y la Sociedad CENTRAL DE DEPOSITO DE VALROES SOCIEDAD ANOIMA DE CAPITAL VARIABLE, en adelante también llamada "Cedeval", por medio del cual la Titularizadora entregará en custodia el contrato de Titularización de Promesa de compra-venta, Contrato de compra-venta, Contrato de Comisión para la Administración Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente.25) "Proyecto de Construcción"; Se refiere al Proyecto de Producción que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización y que corresponde a un proyecto habitacional denominado "NU LOMAS" , el cual tiene una extensión superficial de TRES MIL CUARENTA Y SEIS punto SETENTA metros cuadrados (3,046.60) ubicado en el distrito Municipal de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de la Libertad. El inmueble se encuentra inscrito a favor de NU DEVELOPMENTS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse NU DEVELOPEMENTS S.A DE C.V., se encuentra inscrito bajo matrícula TRES, CERO, TRES SEIS DOS CUATRO SIETE CERO-CERO-CERO-CERO-CERO-CERO (30362470-000000), de registro de la propiedad Raíz e Hipoteca de la Cuarta sección del Centro departamento de la Libertad. Inmueble que consiste en desarrollo habitacional de cien apartamentos, divididos en cinco módulos distintos, el terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto de construcción.

CARACTERISTICAS:**

Principales Características de la Emisión: Monto de la Emisión: Hasta US\$ 6,000.00 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 NU LOMAS CERO 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. 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 rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización del FTIHVNU CERO UNO. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización. Información: Prospecto del fondo FTIHVNULOMAS01.

Según sesiones de acta CG-No 221/2023 de fecha 18 de enero de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-226/2023 de fecha 3 de marzo de 2023, en sesión No CG-236/2023 de fecha 23 de junio de 2023 y sesión No CG-240/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores NU LOMAS 01", por un monto de Hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$6,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-55/2024 de fecha 25 de octubre de 2024 y en sesión No CD-63/2024 de fecha 29 de noviembre de 2024 que autorizó el asiento registral de esta emisión, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US\$84.00 (Ochenta y Cuatro mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 17 de marzo de 2025
3. Fecha de liquidación: 17 de marzo de 2025
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: 84
7. Plazo de la emisión: 5 años
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por SCRiesgos, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de vencimiento: 17 de marzo de 2030
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 II P*

1. Monto a negociar: US\$16.00 (Dieciséis mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Precio base: US\$ 1.00
3. Fecha de colocación: 17 de marzo de 2025
4. Fecha de liquidación: 17 de marzo de 2025
5. Precio base: 1.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1.00 y múltiplos de US\$1.00
7. Plazo del tramo: 5 años
8. Fecha de vencimiento: 17 de marzo de 2030
9. Calificación del Riesgo Inicial: : "NIVEL DOS" otorgada por SCRiesgos, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
10. Información en detalle específico*: Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

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

| | | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> |
|-----------------------------------|-------------|---|
| Originador | US\$ | 2,427.53 |
| Casa de Corredores | | 1.00 |
| Total documentos por pagar | US\$ | <u>2,428.53</u> |

NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

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

| | | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> |
|---|-------------|---|
| Por servicios de representante de los tenedores | US\$ | 3.00 |
| Por servicios de auditoría externa | | 2.80 |
| Por servicios de clasificación de riesgo | | |
| Moodys antes SCRiesgos | | 15.00 |
| Por servicios de peritos valuadores | | 5.00 |
| Total honorarios profesionales por pagar | US\$ | <u>25.80</u> |

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR

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

| | | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> |
|--------------------------------|-------------|---|
| Proveedores | US\$ | 654.51 |
| Total cuentas por pagar | US\$ | <u>654.51</u> |

NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

| | | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Servicios de publicidad | US\$ | 0.50 |
| Total otras cuentas por pagar | US\$ | <u>0.50</u> |

NOTA 11 PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

| | | <u>Al 30 de junio de</u> <u>2025</u> |
|---|-------------|---|
| Obligaciones financieras de largo plazo | | 12,200.00 |
| Adeudado por préstamos | US\$ | 0.00 |
| Subtotal obligaciones financieras de largo plazo | US\$ | 12,200.00 |
| Total obligaciones financieras a largo Plazo | US\$ | 12,200.00 |

En fecha dos de abril del 2025 se adquirió préstamo, celebrado mediante contrato de préstamo mercantil por la cantidad de: DOCE MILLONES DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. II) Destino: La sociedad deudora destinará el crédito para capital de trabajo. III) Origen de los fondos El préstamo de los fondos es otorgado con fondos propios IV) INTERESES a) Tasa de interés nominal: El préstamo mercantil devengará el interés nominal del diez por ciento anual (10.00%) sobre saldos. ajustables y pagaderos en forma mensual la cual será calculada con base al año calendario considerando los días efectivamente transcurridos en cada operación de conformidad a lo establecido en la ley de Bancos, ajustable y revisable a opción de Banco b) Tasa de referencia; en la actualidad es del VEINTISIETE POR CIENTO ANUAL (27%), c) La tasa de interés efectiva ES DE DIEZ PUNTO CATORCE POR CIENTO ANUAL (10.14%), Ajuste a tasa de la tasa de interés: Los ajustes de dicha tasa de interés con relación al diferencial cambiario, será notificado al Deudor por el Banco a través de comunicación privada realizada de manera directa y por escrito en cualquier momento por cualquier medio que la entidad disponga, con al menos quince días de anticipación a ser aplicado. Sin perjuicio de la publicación que el banco realizara en dos periódicos de circulación nacional de la tasa de referencia única y de la tasa de interés hecha pública por el banco mensualmente o cuando se modifique. La sociedad deudora acepta expresamente en este acto. V) INTERES POR MORA. En caso de mora, a la tasa de interés nominal y vigente se le incrementará el CINCO POR CIENTO ANUAL (5.00%), sin que signifique prórroga de plazo, dicho porcentaje se mantendrá fijo hasta la extinción de la obligación. El interés moratorio se calculará y pagará sobre el capital en mora y sobre saldo total. PLAZO) La sociedad deudora se obliga a pagar el préstamo mercantil, dentro del plazo de veinticinco meses a partir de esta fecha y que vence el día dos de abril de dos mil veintisiete.

NOTA 12 OTROS GASTOS

El saldo de las cuentas otros gastos al 30 de junio de 2025 ascienden a la cantidad de US\$ 1.66 y se encuentra integrado por: colocación de valores de titularización por US\$ 0.14, papelería y útiles US\$0.02, publicaciones por US\$ 0.50 y Trámite inscripción casa corredoras por US\$ 1.00.

NOTA 13 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

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

NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

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

NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio 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 NU LOMAS 01, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

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

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpen 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 2025, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

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

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

NOTA 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

NOTA 19 CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 SANCIONES

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

NOTA 22 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

- a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 326 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 29 de julio de 2025, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – NU LOMAS 01, con sus anexos al 30 de junio de 2025.

- b) Al 30 de junio de 2025, el detalle de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores NU LOMAS 01 de la totalidad de los tramos son los siguientes: tramo 1, asciende a US\$84.00, tramo 2 asciende a US\$16.00 haciendo la totalidad de las colocaciones por US\$100.00.

| Tenedor | Tramo | Fecha de colocación | US\$ | Cantidad de Valores | US\$ | Saldo en dólares |
|----------------|--------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| 1 | 1 | 17/3/2025 | | 84,000.00 | | 84.00 |
| 2 | 2 | 17/3/2025 | | 16,000.00 | | 16.00 |
| TOTAL | | | US\$ | 100,000.00 | US\$ | 100.00 |

NOTA 23 CLASIFICACION DE RIESGO

Al 30 de junio de 2025 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización de inmuebles Hencorp Valores – NU LOMAS CERO UNO se detalla a continuación:

Moody's Local ES S.A. de C.V., S.A. es la clasificadora de riesgo del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores- NU LOMAS CERO UNO.

| Fondo | Calificadora | Calificación | Fecha de calificación |
|--------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------|
| FTIHVNULOMAS | Moody's Local ES S.A. de C.V. | "N2" | 29/04/2025 |

La clasificación de riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

NOTA 24 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

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

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

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

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Audidores Externos (Registro No. 2503)

Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único